



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.14.05

**AGIP- DETERMINACIÓN DE
LA VALUACIÓN FISCAL
HOMOGÉNEA DE LOS
INMUEBLES RADICADOS EN
LA CIUDAD- 2013**

Auditoría de Gestión

Período 2013

Buenos Aires, Septiembre 2015

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - 5to. Piso -Ciudad Autónoma De Buenos Aires

PRESIDENTE

Lic. Cecilia Segura Rattagan

AUDITORES GENERALES

Dr. Santiago de Estrada

Ing. Facundo del Gaiso

Lic. Eduardo Epszteyn

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. María Victoria Marcó

CODIGO DE PROYECTO: 4.14.05

NOMBRE DEL PROYECTO: AGIP – Determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los Inmuebles Radicados en la Ciudad- 2013

PERÍODO BAJO EXAMEN: Año 2013

EQUIPO DESIGNADO:

- **Coordinadores:** Virginia Villamil, Abogada
Christian Urreli, Licenciado en Administración
- **Supervisor:** Luis Moglia, Contador Público

OBJETIVO

Controlar los aspectos legales y técnicos de la determinación de los valores de los inmuebles.

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME FINAL: 09/09/2015

FORMA DE APROBACIÓN: POR UNANIMIDAD

RESOLUCIÓN AGC N°: 279/15

INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

Jurisdicción: 60 – Ministerio de Hacienda

Entidad: 602 – Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP)

Unidad Ejecutora: 8618 – AGIP

Presupuesto y Ejecución Financiera del año 2013

Prog	Descripción	Vigente	Definitivo	Devengado
85	Desarrollo Tecnológico	119.922.239	119.481.152	119.481.152
86	Fiscalización	3.854.560	3.193.866	3.193.866
87	Recaudación Tributaria	23.243.353	20.271.453	20.271.453
88	Desarrollo y Actualización de la Legislación Tributaria	784.388	165.276	165.276
TOTALES Programas 85, 86, 87 y 88		147.804.540	143.111.747	143.111.747

INFORME EJECUTIVO

Lugar y Fecha de Emisión	Buenos Aires, septiembre de 2015
Código del Proyecto	4.14.05
Denominación del Proyecto	AGIP – Determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los Inmuebles Radicados en la Ciudad.
Período Examinado	Año 2013
Jurisdicción	60 : Ministerio de Hacienda
Unidad Ejecutora	8618 : Administración General de Ingresos Públicos (AGIP)
Programas Presupuestarios	85 Desarrollo Tecnológico. 86 Fiscalización. 87 Recaudación Tributaria. 88 Desarrollo y Actualización de Legislación Tributaria
Objetivo de la Auditoría	Controlar los aspectos legales y técnicos de la determinación de los valores de los inmuebles.
Alcance	El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución 161/00 AGC. Se relevaron los aspectos normativos, operativos, administrativos y de gestión de la AGIP del año 2013, en lo referente a los procesos de determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los Inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las tareas de auditoría se basaron en exámenes para comprobar que la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles hayan sido determinadas de acuerdo al las disposiciones establecidas en el Código Fiscal, en la Ley Tarifaria y demás normas reglamentarias. Para ello se aplicaron, entre otros, los siguientes procedimientos:

	• Actualización y análisis de la normativa general y específica aplicable a los procesos para la determinación del valor de los inmuebles sobre los que recaen el Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de sumideros. • Recopilación de informes de auditorías y/o relevamientos anteriores efectuados por la AGCBA en sus aspectos institucionales, los procesos, los circuitos administrativos, etc. • Actualización y recopilación de convenios o contratos celebrados con otras instituciones. • Análisis de los aspectos legales y técnicos para la determinación de las valuaciones de los Inmuebles. • Análisis y evaluación de la funciones de los diferentes dependencias de la AGIP en lo que se refiere a las valuaciones de inmuebles • Relevamiento de los sistemas de registración y de información sobre los los cálculos para la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas. • Realización de entrevistas con las funcionarios y agentes responsables. • Evaluación del sistema de control interno sobre la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas • Se seleccionó una muestra del padrón de inmuebles de la Ciudad y sobre la misma se comprobó lo siguiente: a. Procedimientos realizados para a la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles b. Aspectos legales y técnicos de la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles.
Aclaraciones Previas	VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA <u>Descripción</u> La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) está definida como

la base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.), a partir del año 2012.

Base imponible: se define a la medida que se utiliza en cada impuesto para cuantificar la capacidad económica del sujeto y, de allí calcular los tributos correspondientes.

En la Ley N° 4039/11, modificatoria del Código Fiscal, con vigencia a partir del ejercicio 2012, se estableció que el avalúo para los inmuebles de la C.A.B.A. debe reflejar las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, entre otras valoraciones.

Para establecer la VFH se consideran los factores que se describen a continuación:

Terreno:

1. La proporción del valor económico por metro cuadrado (m²) de los bienes inmuebles en el mercado comercial.

El cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial) y Distrito de zonificación del Código de Planeamiento Urbano.

2. Edificio:

El valor real de edificación por m² del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación.

En los casos de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal se valúa la totalidad del mismo de acuerdo a los destinos constructivos que posea, aplicando luego el porcentual fiscal para determinar el avalúo fiscal homogéneo de cada unidad.

3. Tope en la valuación:

La VFH no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades.

Cálculo

La fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea es la siguiente:

VFH = Incidencia del terreno x FOT del Distrito x Superficie del Terreno + Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación

Incidencia del terreno: Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad.

FOT (Factor de Ocupación Total): es el coeficiente que multiplicado por la superficie total del terreno da como resultado la superficie total máxima edificable. Este factor depende de la zonificación asignada para el distrito donde se encuentre el terreno.

En el caso en que el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano.

VRE: Valor Real de Edificación, es el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, de acuerdo a los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria.

La incidencia del terreno y el VRE se considerarán al 20% para no exceder el límite fijado para la Valuación Fiscal Homogénea sobre el valor de mercado.

Metodología

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), es el organismo responsable en fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea.

De acuerdo a lo expresado en el Código Fiscal,

La AGIP debe:

- Publicar la metodología en el Boletín Oficial de la C.A.B.A.
- Remitir antes del 31 de julio de cada año a la Legislatura de la C.A.B.A. los Valores de Incidencia y de Valor Real de Edificación (VRE) que utilizará para el ejercicio fiscal siguiente, para que dentro del plazo de 30 días corridos, ésta realice las observaciones que estime correspondan.
- Publicar en la página web esta última información para consulta de los contribuyentes y/o responsables.

La AGIP podrá:

	• Considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas. • De avisos de compra y venta de inmuebles • Solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información. Y se faculta a la AGIP a: • Celebrar convenios con las entidades afines a la materia • Conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados en la materia. La AGIP sancionó el 28 de diciembre de 2012, con vigencia a partir del 1° de enero de 2013 la Resolución N° 1.038 /AGIP/12 mediante la cual se aprobó la Tabla indicativa del Valor Real de Edificación según categoría y destino de los inmuebles y las tablas de depreciación respectivas y en el Anexo a la misma se expone como título VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA – Metodología de Cálculo e incluye la información que se indica seguidamente.
Observaciones Principales	<u>Valuación de los Terrenos</u> 1. La AGIP no actualizó las valuaciones de los terrenos, para la determinación de las Valuaciones Fiscales Homogéneas del año 2013. Se utilizaron las aplicadas para el año 2012, a pesar de haber sido actualizados los valores de edificación. Al mantener sin modificación, los parámetros pertinentes a la valuación de los terrenos, no considera las variaciones sobre los valores comerciales de los mismos <u>Datos de empadronamiento del inmueble</u> 2. El padrón de inmuebles está desactualizado. Los datos correspondientes al Destino, la Categoría y el Estado de los inmuebles, como así también los adicionales individuales de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, corresponden al momento histórico de su inclusión en el padrón o al momento que haya ocurrido alguna modificación o mejora en el inmueble, oportunamente verificada por inspección.

El sistema de actualización del padrón de inmuebles, por medio de verificaciones no es adecuado e impide el conocimiento cierto de esos datos y posibilitan desviaciones en las Valuaciones Fiscales Homogéneas.

3. En el 56.25 % del padrón, de acuerdo al análisis de la muestra sobre 96 casos, los datos de empadronamiento reflejan una antigüedad considerable, como se expone en el siguiente cuadro:

Casos	Datos Empadron.	Antigüedad	%
12	Anterior a 1984	+ de 29 años	12,50
42	1985/1997	+ de 16 años	43,75
54			56,25

Tablas de Depreciación

4. Los coeficientes de depreciación, utilizados para la determinación de la VFH presentan una situación inconsistente, al considerar el mismo valor para construcciones que tienen un año como para aquellas que tienen 26 años de antigüedad. En los cuadros siguientes se exponen los rangos de años que utilizan el mismo coeficiente de depreciación

Construcciones de todos los destinos

(menos Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos)

Año de Construcción	Estado			Rango de Años
	Bueno	Regular	Malo	
1987 a 2012	1,00	0,75	0,50	25
1930 a 1952	0,70	0,53	0,35	22

Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos

Año de Construcción	Estado			Rango de Años
	Bueno	Regular	Malo	
1988 a 2012	1,00	0,75	0,50	24
1930 a 1952	0,60	0,45	0,30	22

Cuadros: Elaboración propia con datos extraídos de las Tablas de Depreciación

	<i>incluidas en el Anexo de la Resolución N° 1038/12</i>
Conclusión	En base a las tareas de revisión descriptas en el apartado ALCANCE, estamos en condiciones de manifestar que los procesos llevados a cabo por la AGIP, para la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles del año 2013, se han realizado razonablemente en sus aspectos legales y técnicos, excepto por aquellas falencias que se expresan en el apartado OBSERVACIONES

**INFORME FINAL DE AUDITORIA
AGIP
DETERMINACIÓN DE LA VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA DE LOS
INMUEBLES RADICADOS EN LA CIUDAD- 2013
PROYECTO N° 4.14.05**

DESTINATARIO

**Señora
Presidente de la
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Eugenia Vidal**
S I D

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Procesos llevados a cabo por la AGIP en relación a la determinación del valor de los inmuebles sobre los que recaen el Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de sumideros.

II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución 161/00 AGC.

Se relevaron los aspectos normativos, operativos, administrativos y de gestión de la AGIP del año 2013, en lo referente a los procesos de determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los Inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las tareas de auditoría se basaron en exámenes para comprobar que la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles hayan sido determinadas de acuerdo al las disposiciones establecidas en el Código Fiscal, en la Ley Tarifaria y demás normas reglamentarias. Ver el **Anexo I - Marco Normativo**

En función de ello, se aplicaron los procedimientos que se detallan en el **Anexo II - Procedimientos Aplicados**.

III. ACLARACIONES PREVIAS

1 Valuación Fiscal Homogénea

1.1 Descripción

La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) está definida como la base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.), a partir del año 2012.

Base imponible: se define a la medida que se utiliza en cada impuesto para cuantificar la capacidad económica del sujeto y, de allí calcular los tributos correspondientes.

En la Ley Nº 4039/11, modificatoria del Código Fiscal, con vigencia a partir del ejercicio 2012, se estableció que el avalúo para los inmuebles de la C.A.B.A. debe reflejar las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, entre otras valoraciones.

Para establecer la VFH se consideran los factores que se describen a continuación:

1.1.1. Terreno:

La proporción del valor económico por metro cuadrado (m2) de los bienes inmuebles en el mercado comercial.

El cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial) y Distrito de zonificación del Código de Planeamiento Urbano.

1.1.2. Edificio:

El valor real de edificación por m2 del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación.

En los casos de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal se valúa la totalidad del mismo de acuerdo a los destinos constructivos que posea, aplicando luego el porcentual fiscal para determinar el avalúo fiscal homogéneo de cada unidad.

1.1.3. Tope en la valuación:

La VFH no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades.

1.2 Cálculo

La fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea es la siguiente:

$$\text{VFH} = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$$

1.2.1. Incidencia del terreno:

Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad.

1.2.2. FOT:

Factor de Ocupación Total, es el coeficiente que multiplicado por la superficie total del terreno da como resultado la superficie total máxima edificable. Este factor depende de la zonificación asignada para el distrito donde se encuentre el terreno.

En el caso en que el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano.

1.2.3. VRE:

Valor Real de Edificación, es el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, de acuerdo a los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria.

La incidencia del terreno y el VRE se considerarán al 20% para no exceder el límite fijado para la Valuación Fiscal Homogénea sobre el valor de mercado.

Cabe aclarar que hasta el año 2011, la base imponible considerada era la Valuación Fiscal, que resultaba de sumar la valuación del terreno, más la correspondiente a las construcciones ejecutadas en el mismo.

1.3. Metodología

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), es el organismo responsable en fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea.²

De acuerdo a lo expresado en el Código Fiscal,

La AGIP **debe**:

- Publicar la metodología en el Boletín Oficial de la C.A.B.A.
- Remitir antes del 31 de julio de cada año a la Legislatura de la C.A.B.A. los Valores de Incidencia y de Valor Real de Edificación (VRE) que utilizará

² Código Fiscal 2013 (T.O.) Art. N° 243

para el ejercicio fiscal siguiente, para que dentro del plazo de 30 días corridos, ésta realice las observaciones que estime correspondan.

- Publicar en la página web esta última información para consulta de los contribuyentes y/o responsables.

La AGIP **podrá**:

- Considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas.
- De avisos de compra y venta de inmuebles
- Solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información.

Y se faculta a la AGIP a:

- Celebrar convenios con las entidades afines a la materia
- Conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados en la materia.

La AGIP sancionó el 28 de diciembre de 2012, con vigencia a partir del 1° de enero de 2013 la Resolución N° 1.038 /AGIP/12 mediante la cual se aprobó la Tabla indicativa del Valor Real de Edificación según categoría y destino de los inmuebles y las tablas de depreciación respectivas y en el Anexo a la misma se expone como título *VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA – Metodología de Cálculo* e incluye la información que se indica seguidamente.

El Anexo a la Resolución consta de tres Títulos: I) Introducción, II) Metodología del Cálculo del VHF de un Inmueble y III) Categorización de Inmuebles.

1.3.1. Introducción:

Se reitera lo indicado en el Código Fiscal en cuanto a que la VFH no podrá exceder el 20% del Valor de Mercado (VM) de las propiedades. Establece además, la información del inmueble que se utilizará como base de cálculo para la determinación de la VFH.

- Datos de empadronamiento del inmueble

Antigüedad, Categoría, Destino Constructivo, Estado, Superficie y el porcentual individual de la unidad, en los casos de propiedad horizontal.

- Datos catastrales del terreno

Superficie, Ubicación, FOT, Incidencia del Terreno, etc.

En la norma se expresa que, en función de dichos datos se calcularon los siguientes valores:

- VRE-VFH_ (Valor Real de Edificación, llevado a VFH)
- CD (Coeficiente de Depreciación por antigüedad)
- VUC-VFH (Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH)

Estos valores se encuentran expuestos en las tablas incluidas dentro del Título III de la Resolución.

La Categoría del inmueble se determina en función del análisis de los detalles de obra, equipamiento, distribución en planta, terminaciones, etc. de las edificaciones.

1.3.2. Metodología establecida para el cálculo de la VFH de un inmueble:

A partir de los datos de Categoría, Superficie, Destino Constructivo, Antigüedad y Estado, se llega a determinar el Valor Fiscal Homogéneo del inmueble, acorde a los procedimientos explicitados en el Título II – *Metodología de Cálculo del VFH de un inmueble*.

Allí se expone la fórmula establecida en el Código Fiscal incluyendo en la misma el tope del 20% con lo cual la fórmula en símbolos es la siguiente:

$$\text{VFH} = (\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}) \times 0.20$$

Valuación Fiscal Homogénea del Terreno

Determinación de Valor Unitario por Cuadra de la Valuación Fiscal Homogénea (VUC-VFH):

En el Anexo de la Resolución se indica lo siguiente:

- Incidencia del Terreno, es el valor comercial promedio por metro cuadrado, *construible* en la zona.
- FOT (Factor de Ocupación Total) se informa que: *“La Ciudad de Buenos Aires está dividida en barrios y muchos de estos barrios incluyen sub-zonas. Cada una de ella a su vez puede pertenecer a distintos Distritos de Zonificación de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano. Dicho Código establece el FOT de cada Distrito”*.

Para la determinación de la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado *construible* en cada distrito de cada barrio, en la Resolución se indica que *“oportunamente se han efectuado relevamientos de terrenos, departamentos y casas a fin de verificar el valor comercial en diferentes Distritos en cada una de las Sub-zonas barriales(...) En un mismo barrio se verifican distintos valores según la capacidad constructiva del terreno (FOT del Distrito) y según la ubicación en determinadas Sub-zonas. Existen subzonas con mayor desarrollo urbanístico donde se valorizan (o aprecian) las edificaciones y otra con localizaciones que influyen negativamente en la valuación del entorno y se deprecian”*.

Posteriormente se expresa que en base al relevamiento, mencionado en el párrafo anterior, se han elaborado tablas con valores del VUC-VFH (Valor Unitario por Cuadra de la Valuación Fiscal Homogénea) por Barrio, Sección y Manzana que se exponen en el mismo Anexo a la Resolución

Dentro de la Metodología establecida, se muestra la fórmula para la determinación del VUC-VFH (Valor Unitario por Cuadra de la Valuación Fiscal Homogénea) que es el producto de la Incidencia del Terreno por el FOT del Distrito, a su vez multiplicado por 0.20 para fijar el tope del 20% del valor de mercado. En símbolos, la fórmula es la siguiente:

$$\text{Incidencia del Terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times 0.20 = \text{VUC-VFH}$$

En consecuencia, la Valuación Fiscal Homogénea del Terreno es igual al VUC-VFH multiplicado por la Superficie del Terreno.

Valuación Fiscal Homogénea de la Edificación de Construcciones

Determinación del Valor Real de la Edificación (VRE)

En el Anexo a la Resolución se expone que: *“como base de cálculo, se realizó oportunamente el cómputo y presupuesto del metro cuadrado de construcción de un departamento base, estándar, correspondiente al Destino Constructivo 02 (vivienda multifamiliar), categoría “D”, es decir se calculó un VRE para el tipo de edificio descripto, con un margen comercial adecuado. Esta metodología fue también corroborada con los relevamientos efectuados ya mencionados. El 20% de dicho VRE constituye el VRE-VFH. A partir de ese valor VRE-VFH se confeccionó la Tabla de VRE-VFH completa.*

Para la elaboración de la tabla mencionada en el último párrafo, en primer término, se tomaron los valores de construcción por metro cuadrado de una vivienda multifamiliar y de categoría “D y así se determinó el VRE, para ese tipo de vivienda. Posteriormente, para determinar el VRE de inmuebles de otras Categorías y Destinos, se realizó tomando como base el cálculo anterior y ponderando, de acuerdo a los guarismos expuestos en las Tablas de Valores de Reposición de la Ley Tarifaria del Año 2007³ (Ver Capítulo IV - Observación N° 5)

Lo descripto en el párrafo anterior significa que, de acuerdo a la Metodología del Cálculo del VFH del Inmueble se establecen los valores de edificación que se tomaran por metro cuadrado (\$/m²), en función de la Categoría y Destino Constructivo contemplada al 20% para fijar el tope al valor de mercado. La *Tabla de Valor Real de Edificación [\$/m²] (VRE – VFH) para el año 2013*, está segmentada en 18 Destinos Constructivos y 9 Categorías. Además hay, una tabla con valores para *Otros (16) Destinos* con Categoría Única.

³ Ley N° 2178 – Ley Tarifaria Año 2007

Ver Anexo IV - Tablas de Destinos Constructivos y Categorías de Inmuebles

La expresión (Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación) que corresponde a la valuación de la edificación dentro de la fórmula de la VFH, se indica que es genérica.

La metodología para la Valuación Real de la Edificación, consiste en calcular la sumatoria de todas las valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y, destinos constructivos que pueda tener la edificación total (sumatoria de la valuación de cada uno los distintos ítems que componen la edificación).

En resumen, lo descripto significa que para valorar una edificación con superficies de diferente categoría que impliquen diferentes valuaciones parciales, la suma de éstas constituyen el Valor Real de la Edificación. Esto, ocurre con mayor frecuencia en aquellos edificios de propiedad horizontal que tienen más de un Destino Constructivo o mucha superficie de uso común o *amenidades*.

El Coeficiente de Depreciación (CD) del Edificio, es un índice que se utiliza para determinar la pérdida de valor comercial, en función de la antigüedad y estado de conservación del inmueble, para ello se exponen en el mismo Anexo tablas que consideran la antigüedad desde el año 2012 hasta el año 1930 y anteriores, por lo que contempla desde 1 a 83 años de antigüedad. y se toman en cuenta 3 estados de conservación: Bueno, Regular y Malo.

Cabe señalar que para el año 2012 y hasta el año 1987 los Coeficientes de Depreciación son: 1.00, 0.75 y 0.50 de acuerdo a los estados de conservación Buenos, Regular y Malo, respectivamente. Se considera que los inmuebles de 26 años de antigüedad no sufren depreciación al igual que otros construidos el año anterior. (Ver Capítulo IV - Observación N° 4)

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal el VFH de la unidad se calculará tomando el VFH Total de la edificación por el porcentaje correspondiente a la individual.

En caso de tener adicionales de uso exclusivo, se le sumará el VRE –VFH de los metros cuadrados de esos adicionales a la Valuación Fiscal Homogénea de la unidad.

1.3.3. Categorización de los Inmuebles:

Como se indica en la Introducción, la Categoría del inmueble se determina en función del análisis de los detalles de obra, equipamiento, distribución en planta, terminaciones, etc. de las edificaciones.

En función de lo dispuesto en el Código Fiscal (Art. N° 245), que expresa que la valuación actualizada de los edificios se determinará en base a los valores reales de edificación (VRE) unitarios, *que les corresponde por sus destinos constructivos*,

categorías, adicionales por instalaciones tecnológicas y/o fundaciones indirectas con significación económica, afectados por el coeficiente que resulte a la fecha en que los edificios estuvieran en condiciones de ser usados y de su estado de conservación.

Con ese objeto, se discriminan en las tablas del Anexo a la Resolución dichos valores unitarios y se consignan diversas categorías que se obtienen mediante el uso de planillas de puntajes o de narraciones enumerativas que se exponen en el mismo Anexo.

Dichas planillas y descripciones se refieren a programas arquitectónicos vigentes desde el año 1960.

Los casos de construcciones de índole especial, por su programa arquitectónico o detalles constructivos excepcionales, pueden ser objeto de estudio particularizado, para determinar su avalúo.

Posteriormente, describe el tratamiento de las refacciones, que modifiquen el destino, la categoría de la construcción o que corresponda actualizar el valor del edificio mediante la corrección del coeficiente de actualización, para que el nuevo avalúo resultante incluya el valor de las modificaciones introducidas.

A ese efecto, se tendrá en cuenta todo tipo de trabajos de refacción y/o conservación que prolongaran la vida útil del inmueble y disminuyan su coeficiente de depreciación.

El nuevo coeficiente de depreciación, se aplicará a la totalidad de las obras existentes en el predio, a la fecha del nuevo avalúo.

Es importante destacar que el destino, los detalles que componen la categoría y el estado de conservación del inmueble, como así también los adicionales individuales de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, corresponden al momento histórico de su inclusión en el padrón. (Ver Capítulo IV – Observación N° 2)

2 Impuestos y tasas dependientes de la VFH

2.1 Año 2012⁴

Como se indica más arriba, el año 2012 fue el de la implementación de la VFH.

A partir de allí, tributos que recaen sobre los inmuebles de la C.A.B.A. son los siguientes:

- a) Impuesto Inmobiliario
- b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

⁴ Artículo N° 232 del Código Fiscal 2012 y Artículos N° 238 del Código Fiscal 2013.

Cabe consignar que desde el 2012 se estipuló la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)⁵ que según lo señalado en la norma, se efectuó *a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos* que recaen sobre los inmuebles radicados en la C.A.B.A.

Los impuestos mencionados, de acuerdo a lo establecido en la Ley Tarifaria del año 2013 (Ley N° 4470/12), se calculan de la siguiente forma,

a) Impuesto inmobiliario:

Al resultado del producto de la VFH por la USC se aplica la siguiente tabla:

VFH X USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo
Desde	Hasta		
\$	\$	\$	%
0	200.000	-, -	0,40
200.000	400.000	800	0,45
400.000	600.000	1.700	0,50
600.000	800.000	2.700	0,55
800.000	1.000.000	3.800	0,60
1.000.000	1.200.000	5.000	0,65
1.200.000	En adelante	6.300	0,70

El monto del impuesto así determinado incluye el incremento del cinco por ciento (5%) conforme a lo dispuesto por el inciso c) del artículo 2° de la Ley 23.514, el que se destina al Fondo Permanente para a ampliación de subterráneos.

b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Al resultado del producto de la VFH por la USC se aplica la alícuota del 0.5%.

Mediante la Ley Tarifaria se fijó el valor de la USC en 4 (cuatro).

Resulta necesario señalar que de acuerdo al Código Fiscal la base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y el tope de la misma debe ser el 20% del valor de mercado. En la práctica, la base imponible es el producto de la VFH por la USC.

Lo descripto, significa que la VFH, para el año 2013 se multiplicó por 4 (cuatro) y en consecuencia, la base imponible tiene un tope del 80% del valor de mercado.

c) La tabla utilizada para la determinación del Impuesto inmobiliario del año 2013, indicada en a) es igual a la utilizada para el año 2012 (Art. N° 2 Ley 4040/11).

⁵ Artículo N° 244 del Código Fiscal 2012 y Artículos N° 249 del Código Fiscal 2013

Al incrementarse los valores de la Valuación Fiscal Homogénea del año 2013 con respecto a los del año 2012 junto a lo descripto en el párrafo anterior, posibilitó que el impuesto aumente en mayor proporción a inmuebles de más bajo valor. Esta situación se da en aquellos casos en que por el incremento en la VFH, haya subido de nivel en la escala de la tabla, debido a que el porcentaje de aumento será mayor al de un inmueble que se hubiera mantenido en el mismo nivel del año anterior. (Ver Capítulo IV – Observación N° 6)

2.2 Hasta el año 2011

Cabe aclarar que los tributos que recaían sobre los inmuebles de la C.A.B.A. hasta el año 2011, de acuerdo a lo establecido en el Código Fiscal ⁶ eran los siguientes:

a) Contribución de Alumbrado, Barrido y Limpieza: 5,5 % sobre el avalúo oficial, más la alícuota adicional, fijada en el 0,12 %, correspondiente al Servicio de mantenimiento y limpieza de sumideros.

b) Contribución Territorial:

Se determinaba aplicando sobre el avalúo oficial de los inmuebles edificados, la siguiente escala:

Valuación oficial		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo
Más de	Hasta		
\$	\$	\$	0/00
0	6.000	6	-
6.000	12.000	12	2
12.000	28.000	36	3
28.000	42.000	112	4
42.000	52.000	210	5
52.000	69.000	312	6
69.000	139.000	483	7
139.000	277.000	1.112	8
277.000	416.000	2.493	9
416.000	527.000	4.160	10
527.000	652.000	5.797	11
652.000	818.000	7.824	12
818.000	1.026.000	10.634	13
1.026.000	1.220.000	14.364	14
1.220.000	.-	18.300	15

⁶ Art. N° 219 del Código Fiscal 2011

Se establecía un incremento del cinco por ciento (5%) del monto de la Contribución Territorial en concepto de Contribución adicional fijado por la Ley Nacional N° 23.514 (Inciso c del artículo 2°)

c) Contribución de Pavimentos y Aceras: 0,2 ‰ sobre el avalúo oficial

La valuación fiscal considerada como base imponible era el resultado de la suma de la valuación del terreno más la correspondiente a las construcciones en él ejecutadas.

La valuación fiscal, considerada como base imponible, antes se determinaba con el resultado de la suma de la valuación del terreno más la correspondiente a las construcciones en él ejecutadas.

En forma genérica, la valuación del terreno se obtenía multiplicando su superficie por el valor unitario de cuadra correspondiente, o por el valor unitario de cada zona o sector cuando se trate de terrenos comprendidos en urbanizaciones particularizadas del Código de Planeamiento Urbano.

Y la valuación de las construcciones se determinaba en función del destino, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación, la superficie, los metros lineales o metros cúbicos (según correspondiera) y los valores unitarios de reposición determinados por la AGIP, a partir de la fecha de incorporación del inmueble al padrón respectivo.

Posteriormente, las valuaciones vigentes se actualizaban por la AGIP con los valores índices que fijaba la Ley Tarifaria para cada ejercicio fiscal y de acuerdo con los parámetros de empadronamiento contenidos en la misma.

3. Sectores intervinientes de la AGIP

De acuerdo a las misiones y funciones establecidas en la normativa vigente, relativa a la estructura orgánica-funcional de la AGIP, los sectores intervinientes en el proceso de determinación de las Valuaciones Fiscales Homogéneas son: la Dirección General de Análisis Fiscal (DGAF) y la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI).

Ver Anexo III – Descripción del Organismo

La DGAF, es la que desarrolla la metodología para el cálculo de las Valuaciones Fiscales Homogéneas y, la SDGEI es donde se aplica esa metodología para la determinación de la VFH para cada inmueble de la Ciudad de Buenos Aires.

La Dirección General de Análisis Fiscal efectúa relevamientos sobre la Incidencia del Terreno, que son considerados en el cálculo de las valuaciones fiscales homogéneas. Esta tarea implica obtener como resultado el valor de mercado por metro cuadrado y para ello, considerar la ubicación de los diferentes barrios, los Distritos del Código de Planeamiento Urbano y la variación en la

capacidad constructiva. Los relevamientos, en algunas ocasiones, son efectuados con la colaboración de inspectores de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario

La DGAF también, realiza los estudios técnicos correspondientes (Tablas y Curvas) que dan sustento a Resoluciones por medio de las cuales se modifican las Tablas de Depreciación por antigüedad de los edificios.

Efectúa el estudio de Valores de Construcción y confecciona las Tablas de Valores Reales de Edificación. Y realiza análisis para la apertura de las distintas Categorías de inmuebles.

La Dirección de Estudios y Proyectos Especiales de la Dirección General de Análisis Fiscal, efectúa el relevamiento de las incidencias de terrenos mediante inspecciones de campo, y compara los valores obtenidos con los publicados por el portal especializado Reporte Inmobiliario, y los Suplementos Inmobiliarios de periódicos (Clarín y La Nación). Posteriormente realiza la compaginación de las incidencias relevadas y se conforman los Valores Unitarios de Cuadra (VUC).

Anualmente, la DGAF evalúa junto con la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario, las innovaciones constructivas y la actualización de los valores de mercado.

La SDGEI tiene por función esencial mantener actualizado el Padrón Inmobiliario que corresponde a la base imponible de los gravámenes inmobiliarios en todos sus conceptos.

La Dirección Control de Empadronamientos de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario realiza las inspecciones de los inmuebles –que se determinen-, el análisis de su empadronamiento y la determinación del nuevo empadronamiento que le correspondiese en virtud de realizarse mejoras o modificaciones y ampliaciones, o bien, por modificaciones de los parámetros de empadronamiento en el ejercicio fiscal considerado, sean o no, declaradas por su propietario.

Considera los importes de las variables calculados por la Dirección General de Análisis Fiscal, tiene en cuenta las variables que posee en el padrón, como ser, destino constructivo, categoría y estado de conservación. Con todos los datos y mediante el sistema informático, calcula la Valuación Fiscal Homogénea de cada uno de los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires.

4. Información Presupuestaria

a) Ingresos del año 2013 correspondientes a de los tributos sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Tipo	Clase	Conto	Subc	Descripción	Vigente	Realizado
11				Ingresos Tributarios	43.934.329.246,00	43.891.569.337,72
11	2			Sobre el Patrimonio	5.896.657.723,00	6.409.683.027,93
11	2	3		Inmuebles	3.566.790.862,00	4.096.239.427,42
11	2	3	1	Impuesto Inmobiliario	1.777.945.418,00	2.042.828.831,40
11	2	3	2	Tasa ret.de Alumbrado, Barrido y limpieza, Conserv.y Mant.de Sumideros	1.681.652.375,00	1.948.295.356,98
11	2	3	5	Contribucion Ley N° 23.514 s/ Impuesto Inmobiliario	103.597.069,00	103.597.069,90
11	2	3	6	Contribucion Mejoras Ley N° 23.514	3.596.000,00	1.518.169,14

Cuadro: Elaboración propia con datos de la Cuenta de Inversión 2013

c) Ejecución financiera de los programas presupuestarios de la AGIP
Año 2013

Prog	Descripción	Vigente	Definitivo	Devengado
3	Actividades Comunes A Los Prog. 84, 85, 86, 87 Y 88	482.566.922	481.911.189	481.911.189
84	Relaciones Con La Comunidad	5.718.826	5.718.819	5.718.819
85	Desarrollo Tecnológico	119.922.239	119.481.152	119.481.152
86	Fiscalización	3.854.560	3.193.866	3.193.866
87	Recaudación Tributaria	23.243.353	20.271.453	20.271.453
88	Desarrollo Y Actualizacion De La Legislación Tributaria	784.388	165.276	165.276
89	Sistema Estadístico De La Ciudad	68.881.577	67.001.157	66.947.323
90	Plan Nacional De Estadística	2.400.000	1.378.299	1.367.299
	TOTALES AGIP	707.371.865	699.121.211	699.056.377

Cuadro: Elaboración propia con datos de la Cuenta de Inversión 2013

Ver información detallada en el **Anexo V - Información Presupuestaria**

5. Trabajos de Auditoría

Las tareas de auditoría, incluyeron el análisis de la normativa específica a las Valuaciones Fiscales Homogéneas (VFH), desde el año 2012, con el fin de comprender los cambios que implicaron la aplicación de esta forma de valuación de los inmuebles.

De allí se realizaron los estudios correspondientes para conocer los elementos y variables que deben ser considerados para las diferentes fórmulas que concluyen en la VFH.

Se concretaron entrevistas en la Dirección General de Análisis Fiscal y la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario, para evaluar las características de la documentación y de los procesos aplicados, con el fin de analizar y decidir la documentación a requerir.

Con el objetivo de controlar los aspectos legales y técnicos de los procesos llevados a cabo por la AGIP, en relación a la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea, el equipo de auditoría requirió, entre otras, la siguiente información:

- Normativa general y específica sobre el objeto de la auditoría.
- Metodología de cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) para los años 2012 y 2013.
- Tablas de Valor Real de Edificación (VRE), de los años 2012 y 2013.
- Copias de Informes Técnicos, sobre valuaciones de inmuebles de los años 2011, 2012 y 2013
- Datos, valores y toda aquella información contemplada por la AGIP para la obtención de los importes correspondientes a las variables que conforman la fórmula que determina la Valuación Fiscal Homogénea, correspondiente al año 2013.
- Detalle de los convenios celebrados con entidades, para la obtención de los citados datos, valores e información. Con copia de los mismos
- Comité de seguimiento del sistema valuatorio: Conformación, Detalle de los representantes de las asociaciones gremiales que reúnen a los matriculados afines en la materia. Descripción de las tareas específicas. Copias de los informes emitidos, por el citado comité.
- Copia de la información remitida a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con los valores de Incidencia y los Valores Reales de Edificación que fueron utilizados para los cálculos correspondientes al ejercicio fiscal 2013.
- Informe sobre las políticas tributarias que posibilitaron la aplicación de la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC), que afecta el quantum de los tributos.
- Padrón de los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Agrupados por las distintas comunas y con identificación de partida, dirección, Valuación Fiscal Homogénea, importe del Impuesto Inmobiliario e importe de la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros; correspondiente a los años 2012 y 2013.
- Descripción de los procedimientos y fechas para la determinación del Estado; Categoría y Destino Constructivo de los inmuebles empadronados para el período fiscal 2013. Tablas de Depreciación que fueron utilizadas para el período fiscal 2013.
- Norma, mediante la cual se estableció la Tabla de Valores de Reposición, que fuera utilizada como relación para el cálculo del VRE.

- Copia del Manual de Valuaciones, para las Mejoras que fuera utilizado para la Valuación Fiscal Homogénea correspondiente al período fiscal 2013.
- Información sobre la muestra seleccionada del Padrón de inmuebles: Planilla de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de cada inmueble, con detalle de los factores utilizados para determinación de la VFH del Terreno; la VFH del Edificio y la VFH de los Adicionales, en caso de corresponder.

En función de las respuestas recibidas se comprobaron su correspondencia con lo establecido en las normas, se solicitaron aclaraciones a través de nuevas entrevistas y se controlaron los elementos presentados con documentación respaldatoria.

La AGIP remitió el padrón de inmuebles de la C.A.B.A. del año 2013, que constaba de 1.837.653 registros. referido cada uno a un inmueble, de acuerdo a la partida matriz (correspondiente al terreno) y a la partida horizontal, en los casos de inmuebles subdivididos bajo el régimen de propiedad horizontal. Se realizó la selección aleatoria de una muestra representativa, sobre bases estadísticas de 96 registros.

La AGIP envió las planillas de cálculo con la Valuación Fiscal Homogénea del año 2013, de cada inmueble de la muestra.

Además, indicó sobre las fuentes de información utilizadas, que son las siguientes:

- Tabla de Valores reales de Edificación (incorporada en la Metodología de Cálculo de Valuación Fiscal Homogénea según Resolución N° 1038-AGIP-2012)
- El VUC (Valor Unitario de Cuadra), FOT establecido por el Código de Planeamiento Urbano para cada Distrito de zonificación.
- Incidencias de los terrenos: Planilla de Incidencias por Barrio y Relevamientos de los Terrenos, por barrios y destinos constructivos, efectuados por la DGAF, en el año 2012. Informando que los valores actualizados para el año 2012, se mantuvieron para el año 2013. (Ver Capítulo IV - Observación N° 1)
- Copia de los empadronamientos de cada partida matriz y horizontal. En esta información, se consigna en cada partida el estado de empadronamiento que incluye el destino, la categoría, la antigüedad, el estado de conservación, el coeficiente de depreciación, y la vigencia de dicho empadronamiento y si existe o no valuación adicional para el inmueble.

- Constancia de la remisión, por parte de la AGIP a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de la Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea para el año 2013.

Sobre los inmuebles seleccionados del padrón, se controlaron las variables utilizadas y los cálculos para la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea. Además, se comprobaron los datos de Antigüedad, Categoría, Destino Constructivo, Estado, Superficie y el porcentual individual de la unidad, en los casos de propiedad horizontal, con la información del empadronamiento del inmueble. Ver **ANEXO VI - Descripción de la Muestra**.

IV. OBSERVACIONES

Valuación de los Terrenos

1. La AGIP no actualizó las valuaciones de los terrenos, para la determinación de las Valuaciones Fiscales Homogéneas del año 2013. Se utilizaron las aplicadas para el año 2012, a pesar de haber sido actualizados los valores de edificación. Al mantener sin modificación, los parámetros pertinentes a la valuación de los terrenos, no considera las variaciones sobre los valores comerciales de los mismos.⁷

Datos de empadronamiento del inmueble

2. El padrón de inmuebles está desactualizado. Los datos correspondientes al Destino, la Categoría y el Estado de los inmuebles, como así también los adicionales individuales de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, corresponden al momento histórico de su inclusión en el padrón o al momento que haya ocurrido alguna modificación o mejora en el inmueble, oportunamente verificada por inspección.

El sistema de actualización del padrón de inmuebles, por medio de verificaciones no es adecuado e impide el conocimiento cierto de esos datos y posibilitan desviaciones en las Valuaciones Fiscales Homogéneas.

⁷ **Opinión del Auditado:** La no actualización de los valores de los terrenos en el año 2013, se debió a la situación general del mercado inmobiliario en ese período donde disminuyó significativamente la cantidad de escrituras. Al existir incertidumbre con respecto a los valores de mercado, se consideró prudente mantener los valores de terrenos asignados en el año 2012. **Comentario del equipo de auditoría:** Este argumento se contradice con lo efectuado sobre los valores de edificación, que se han actualizado los mismos con respecto al año 2011. El valor de edificación y el valor de los terrenos responden al mismo mercado inmobiliario y tienen la misma relación con la cantidad de escrituras que se hubieren realizado.

3. En el 56.25 % del padrón, de acuerdo al análisis de la muestra sobre 96 casos, los datos de empadronamiento reflejan una antigüedad considerable, como se expone en el siguiente cuadro:

Casos	Datos Empadron.	Antigüedad	%
12	Anterior a 1984	+ de 29 años	12,50
42	1985/1997	+ de 16 años	43,75
54			56,25

Tablas de Depreciación

4. Los coeficientes de depreciación, utilizados para la determinación de la VFH presentan una situación inconsistente, al considerar el mismo valor para construcciones que tienen un año como para aquellas que tienen 26 años de antigüedad. En los cuadros siguientes se exponen los rangos de años que utilizan el mismo coeficiente de depreciación

Construcciones de todos los destinos

(menos Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos)

Año de Construcción	Estado			Rango de Años
	Bueno	Regular	Malo	
1987 a 2012	1,00	0,75	0,50	25
1930 a 1952	0,70	0,53	0,35	22

Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos

Año de Construcción	Estado			Rango de Años
	Bueno	Regular	Malo	
1988 a 2012	1,00	0,75	0,50	24
1930 a 1952	0,60	0,45	0,30	22

Cuadros: Elaboración propia con datos extraídos de las Tablas de Depreciación incluidas en el Anexo de la Resolución N° 1038/12

Tabla de Valor Real de Edificación

5. La AGIP utilizó las Tablas de Valores de Reposición de la Ley Tarifaria del Año 2007, para la elaboración de la tabla de Valor Real de Edificación llevado a Valuación Fiscal Homogénea (VRE – VFH) del año 2013

La AGIP determina el valor real de edificación, de un solo tipo de vivienda. Para el resto de los inmuebles, de diferentes categorías y destinos, toma como base esa valuación real y los pondera en función de los valores de reposición indicados en el primer párrafo de esta observación.

Determinación de los Tributos

6. Los incrementos en el impuesto inmobiliario del año 2013 con respecto al año anterior, afectaron en mayor proporción a los inmuebles de menor valor.

Esta situación se produjo debido a que la Valuación Fiscal Homogénea se ha actualizado y en cambio los valores y las alícuotas de la tabla que determina el impuesto inmobiliario, se mantuvieron iguales a los del año 2012.²

Observaciones sobre la muestra seleccionada

7. Partida Horizontal N° 3504725: Difiere el nombre de calle y número de puerta entre la Planilla de Cálculo de la VFH y los datos del Padrón de Inmuebles.

8. Partida Matriz N° 132485: Difiere el número de puerta, entre la Planilla de Cálculo de la VFH y los datos del Padrón de Inmuebles.

9. Partida Matriz N° 132485: Se encuentran invertidos los Valores Reales de Edificación de dos destinos constructivos, por lo que las VFH Edificio parciales son erróneas y en consecuencia también lo es la Valuación Fiscal Homogénea total de la Partida.

10. Partida Matriz N° 49148: En la Planilla de Cálculo de la en la VFH Edificio se consignó erróneamente el año 1947 pero el coeficiente de depreciación consignado es el que corresponde al año correcto de 1957.

11. Partida Matriz 245010: En la Planilla de Cálculo en la VFH Edificio se consignó como Estado “Bueno” cuando en el Padrón figura “Regular”

² **Opinión del Auditado:** Mayor afectación del impuesto inmobiliario a inmuebles de menor valor que en el año 2012 al mantener igual los valores y alícuotas que determina el impuesto inmobiliario e incrementar la valuación fiscal homogénea. Esta situación respondió a políticas tributarias convalidadas en la Legislatura. **Comentario del equipo de auditoría:** la respuesta del auditado no explica los motivos que justifiquen esas políticas tributarias.

V. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que siguen guardan correspondencia numérica con las observaciones.

1. Actualizar anualmente las valuaciones de los terrenos de los inmuebles para la determinación de las Valuaciones Fiscales Homogéneas.
2. y 3. Elaborar un sistema programado a través de verificaciones, para mantener actualizados los datos del padrón de inmuebles.
4. Reformular las Tablas de Depreciación de acuerdo a la realidad económica y los valores comerciales de los inmuebles.
5. Utilizar las Tablas de Valores de Reposición de la leyes tarifaria del Año anterior al de la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas.
6. Determinar los tributos de acuerdo a los principios de igualdad, equidad y capacidad contributiva., incluidos en el artículo 51 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 7, 8, 9 y 10. Efectuar controles cruzados entre as planillas de cálculo de la VFH y el padrón de inmuebles

VI. CONCLUSIÓN

En base a las tareas de revisión descriptas en el apartado **II. ALCANCE**, estamos en condiciones de manifestar que, los procesos llevados a cabo por la AGIP, para la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles del año 2013, se han realizado razonablemente en sus aspectos legales y técnicos, excepto por aquellas falencias que se expresan en el apartado **IV. OBSERVACIONES**.

ANEXOS

ANEXO I: Marco Normativo

ANEXO II: Procedimientos Aplicados

ANEXO III: Descripción del Organismo

ANEXO IV: Tablas de Destinos Constructivos y Categorías de Inmuebles

ANEXO V: Información Presupuestaria

ANEXO VI: Descripción de la Muestra

ANEXO I

MARCO NORMATIVO

Norma	Numero	Fecha Publicación (1)	Detalle
Normativa General			
Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires		10/10/1996	
Ley/CABA	70	29/09/1998	Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad
Decreto/GCABA	1.000	31/05/1999	Reglamenta la Ley 70
DNU/GCBA	1.510	27/10/1997	Ley de procedimiento administrativo
Ley/CABA	2.603	09/01/2008	Crea la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Decreto/GCABA	745	30/06/2008	Reglamenta la Ley 2.603
Normativa sobre Estructura AGIP			
Resolución/GCABA/MHGC	1	24/01/2008	Determinan las tareas y funciones del personal que integra la AGIP
Resolución/AGIP	500	24/11/2008	Aprueba la Estructura Orgánico Funcional de la AGIP
Resolución/AGIP	176	25/03/2009	Modifica la estructura organizativa. Suprime Área centralizadora de exenciones ISIB. Crea Departamento de Control Externo de Exenciones. Aprueba responsabilidades primarias.
Resolución/AGIP	106	15/03/2011	Modifica los Objetivos, Responsabilidades Primarias, Funciones y Competencias de la Dirección General de Análisis Fiscal y de sus reparticiones dependientes. AGIP.
Resolución/AGIP	130	22/03/2010	Modifica la estructura organizativa. Transfiere el Departamento Control Externo de Exenciones a la órbita de la Dirección de Fiscalización Interna y Operativos masivos de la Subdirección General de Fiscalización
Resolución/AGIP	168	19/04/2011	Modifica la Estructura Orgánico Funcional de La Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario de la AGIP.
Resolución/AGIP	518	08/09/2011	Modifica la denominación de la Subsecretaría General de Grandes Contribuyentes y Agentes de Recaudación, se pasa a llamar Subdirección General de Grandes Contribuyentes y evolución Tributaria. Modifica denominación de la Dirección de Grandes Contribuyentes, pasa a denominarse Dirección de Agentes de Recaudación e Información, dependiente

Norma	Numero	Fecha Publicación (1)	Detalle
			de Subdirección General Grandes Contribuyentes y Evaluación Tributaria. Amplia las funciones de la Dirección Análisis e Investigación dependiente de la Subdirección antes mencionada.
Resolución/AGIP	519	09/09/2011	Modifica la estructura organizativa de la Subdirección General de Fiscalización.
Resolución/AGIP	722	21/11/2011	Modifica Estructura de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario. AGIP
Resolución/AGIP	210	12/04/2012	Modificación de Estructura Orgánica Interna - Organizativa - AGIP - Departamento Sistemas Valuorios y su Desarrollo Funcional - Creación de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario - Dirección General de Rentas - Departamento de Sistemas de Información Geográfica.
Resolución/AGIP	295	16/05/2012	Establece Organigrama Estructural de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario. AGIP
Resolución/AGIP	101	22/02/2013	Crea la Subdirección General Técnica Administrativa y de Gestión Operativa dependiente de la AGIP
Resolución/AGIP	108	27/02/2013	Crea la Dirección de Desarrollo Humano y Carrera dependiente de la AGIP.
Resolución/AGIP	737	09/10/2013	Modifica la Estructura Orgánico Funcional de la Subdirección General Técnica Administrativa y de Gestión Operativa. Crea la Dirección de Intendencia dependiente de la AGIP.
Resolución/AGIP	848	03/12/2012	Modifica la Estructura Orgánico Funcional de las Direcciones Generales de Análisis Fiscal. AGIP
Resolución/AGIP	949	20/12/2013	Modificación de Estructura Orgánica Funcional - Estructura Organizativa - Dirección General de Rentas - AGIP
Normativa sobre Valuaciones Fiscales Homogéneas			
Decreto/GCABA	185	28/05/2013	Aprueba el Texto Ordenado del Código Fiscal para el año 2013
Ley	4470	27/12/2012	Aprueba la Ley Tarifaria para el año 2013
Resolución/AGIP	1038	04/01/2013	Aprobación de Tabla Indicativa del Valor Real de Edificación, Valores de los Parámetros integrantes de la fórmula de la Valuación Fiscal Homogénea de Inmuebles y otras.
Decreto/GCABA	193	25/04/2012	Aprueba el Texto Ordenado del Código Fiscal para el año 2012
Resolución/AGIP	11	13/01/2012	Aprueba - Tabla Indicativa del Valor Real de Edificación y otras.
Ley	3751	21/01/2011	Aprueba la Ley Tarifaria para el año 2011
Ley	4040	03/01/2012	Aprueba la Ley Tarifaria para el año 2012

Norma	Numero	Fecha Publicación (1)	Detalle
Ley	2340	25/06/2007	Creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires.
Decreto/GCABA	211	29/04/2011	Aprueba el Texto Ordenado del Código Fiscal para el año 2011

(1) Boletín Oficial de la C.A.B.A.

ANEXO II

PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Los procedimientos aplicados fueron, entre otros, los siguientes

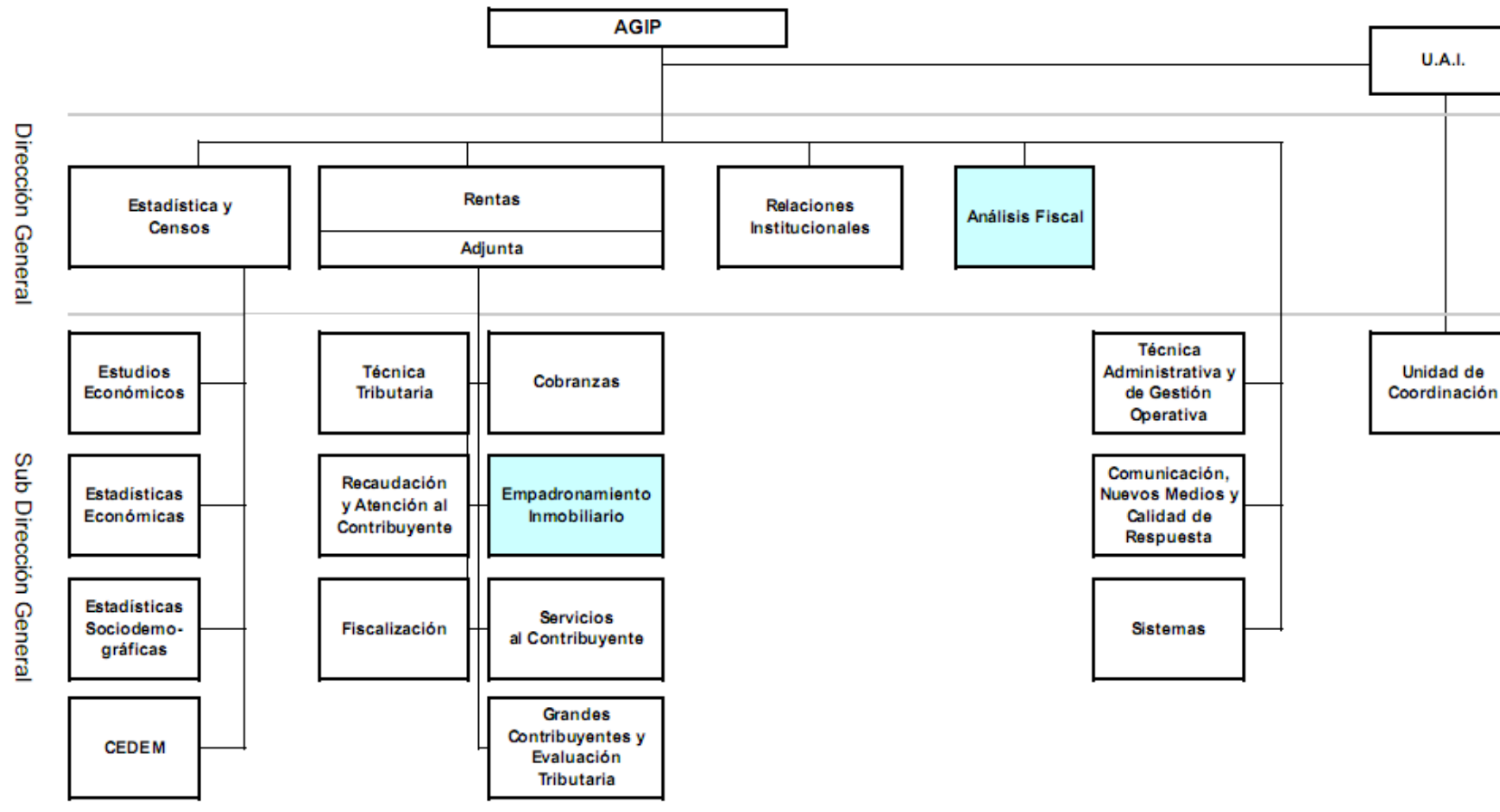
- Actualización y análisis de la normativa general y específica aplicable a los procesos para la determinación del valor de los inmuebles sobre los que recaen el Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de sumideros.
- Recopilación de informes de auditorías y/o relevamientos anteriores efectuados por la AGCBA en sus aspectos institucionales, los procesos, los circuitos administrativos, etc.
- Actualización y recopilación de convenios o contratos celebrados con otras instituciones.
- Análisis de los aspectos legales y técnicos para la determinación de las valuaciones de los Inmuebles.
- Análisis y evaluación de la funciones de los diferentes dependencias de la AGIP en lo que se refiere a las valuaciones de inmuebles
- Análisis de los aspectos presupuestarios.
- Evaluación del cumplimiento de la planificación estratégica.
- Relevamiento de los sistemas de registración y de información sobre los los cálculos para la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas.
- Realización de entrevistas con los funcionarios y agentes responsables.
- Evaluación del sistema de control interno sobre la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas
- Se seleccionó una muestra sobre el padrón de inmuebles de la Ciudad..
- Sobre la muestra seleccionada se comprobó lo siguiente:
 - c. Procedimientos realizados para a la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles
 - d. Aspectos legales y técnicos de la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles.

Las tareas de auditoría se desarrollaron entre el 20 de junio y el 12 de diciembre de 2014.

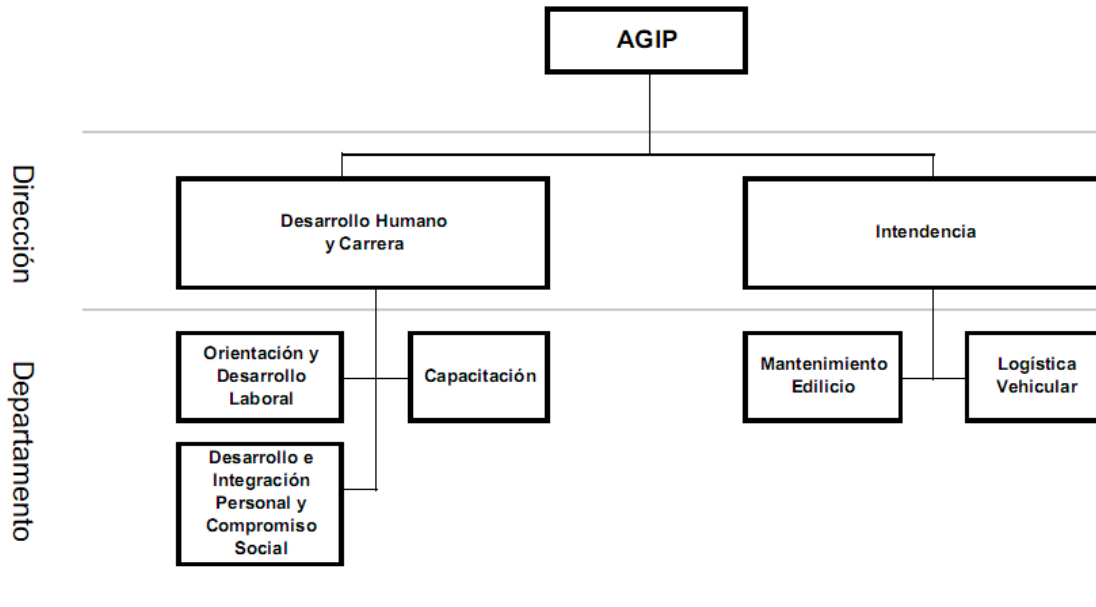
ANEXO III

DESCRIPCIÓN DEL ORGANISMO

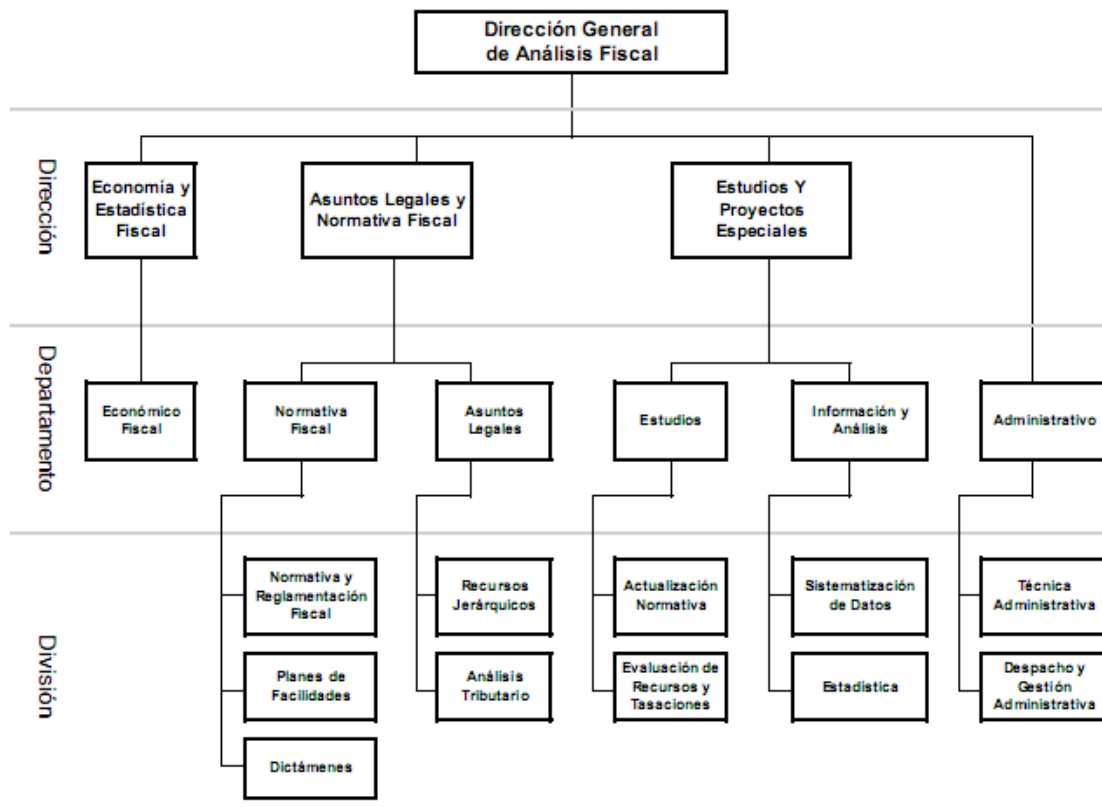
a) ORGANIGRAMAS



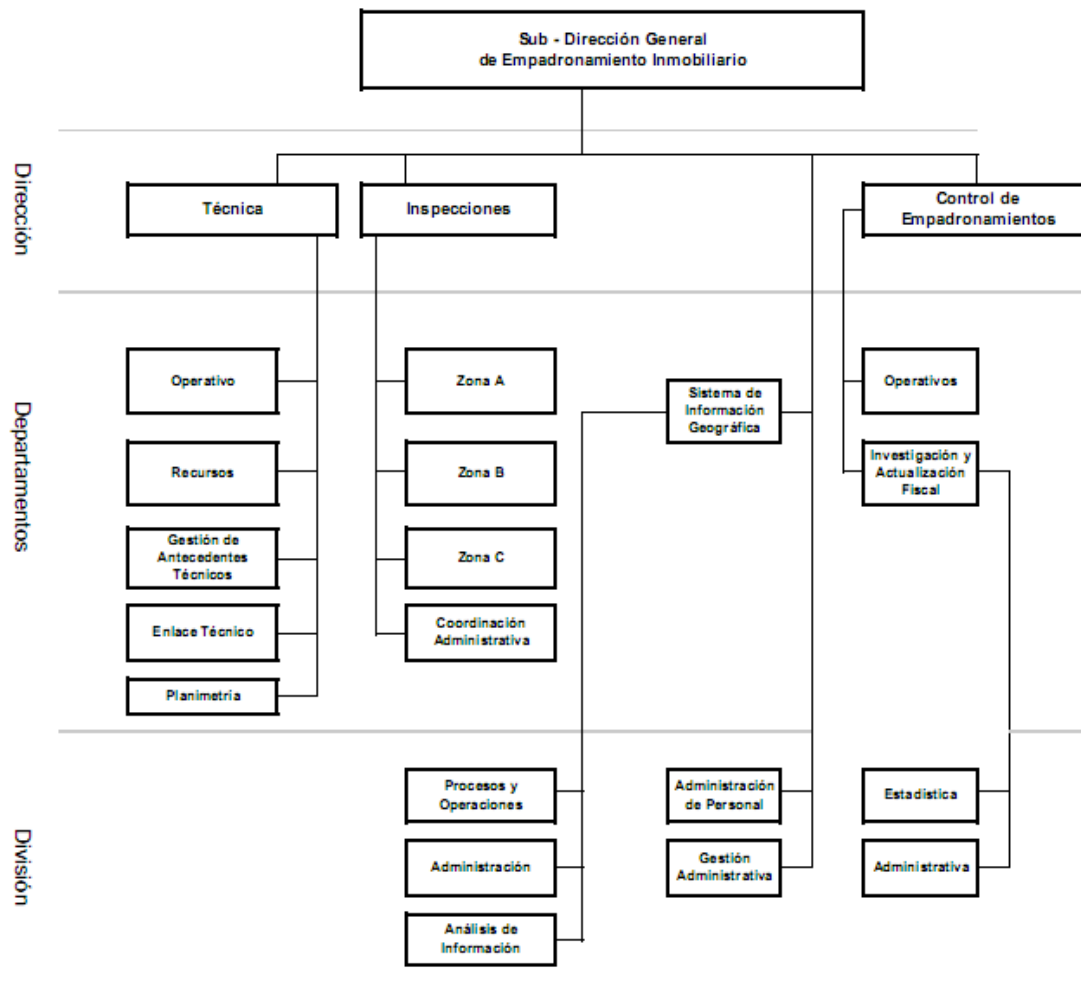
AGIP (cont.)



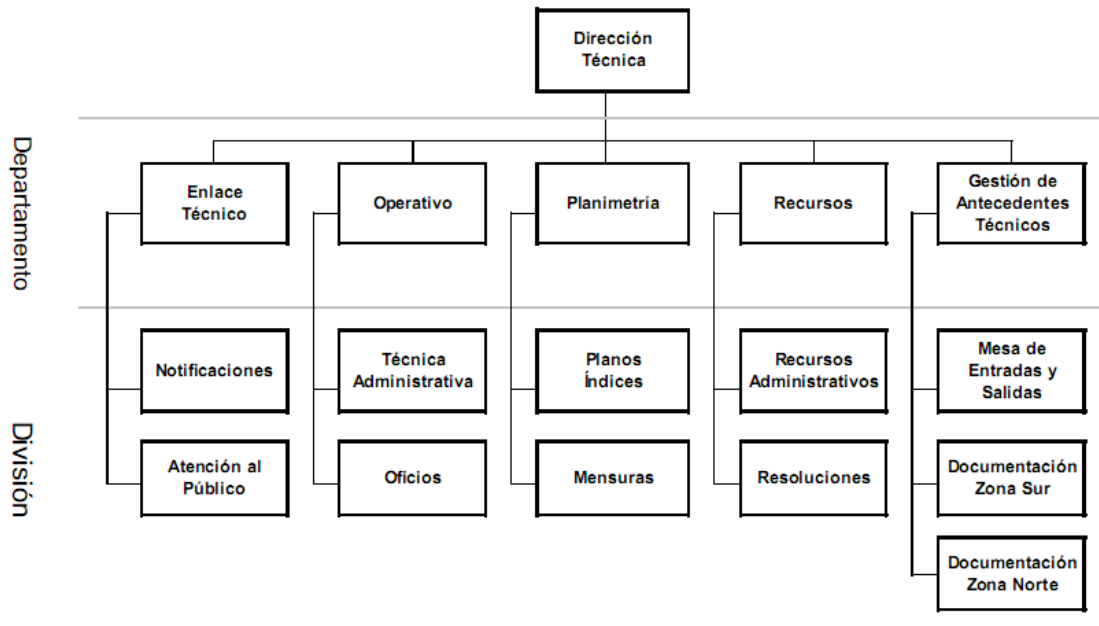
AGIP - Dirección General de Análisis Fiscal



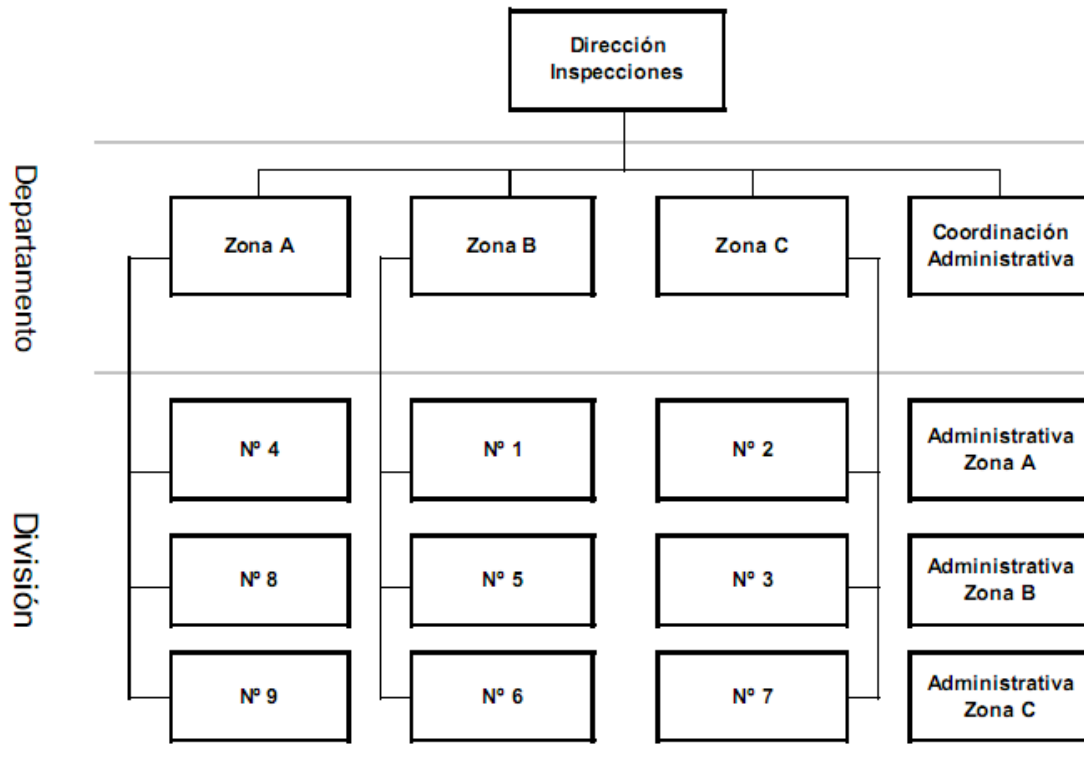
AGIP- DGR- Sub-Dirección General de Empadronamiento Inmobiliario



Sub-Dirección General de Empadronamiento Inmobiliaria
Dirección Técnica



Sub-Dirección General de Empadronamiento Inmobiliaria
Dirección Inspecciones



b) FUNCIONES DE LAS ÁREAS INTERVINIENTES

Dirección General de Análisis Fiscal

Funciones

Entender en la realización de estudios, investigaciones e interpretaciones sobre el sistema tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asesorar sobre la relación y el impacto del sistema tributario local respecto de la normativa regional nacional y realizar la comparación con otras jurisdicciones.

Estudiar el impacto del sistema tributario local sobre la economía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Investigar el cambio en las relaciones y variables económicas fundamentales, a fin de proponer adecuaciones al sistema tributario local para propender a un desarrollo armónico de la economía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Generar los proyectos de normas tributarias que sean menester.

Proponer, en su caso, la normativa interpretativa de alcance general, a fin de minimizar el nivel de conflictividad de las citadas normas y asegurar la fluidez del contrato fiscal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Intervenir en el trámite de las solicitudes de condonaciones por parte de los contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir en los recursos jerárquicos interpuestos en materia tributaria.

Elaborar el Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otros valores referenciales que resulten necesarios.

Intervenir en el trámite de los reclamos contra la estimación del VIR y otros valores referenciales que se establezcan, por parte de los contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Emitir informes técnico-jurídicos en las consultas respecto del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, Impuesto de Sellos y otros tributos, por parte de las distintas áreas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir en la tramitación de las solicitudes de planes de facilidades de pago en materia tributaria y reintegro de haberes. Elaborar los proyectos de actos administrativos que los otorgan.

Participar en la planificación de la acción tributaria, conforme a las políticas fijadas por la AGIP.

Departamento Administrativo

Funciones

Asistir al Director General en las cuestiones relacionadas con el área.

Entender en el proceso de formulación y elaboración del presupuesto anual para la Dirección General.

Entender en la recepción, clasificación, control y distribución de las actuaciones que se tramitan en la Dirección General.

Controlar las registraciones contables, liquidaciones, rendiciones y pagos relacionados con la gestión operativa de la Dirección General.

Verificar los ingresos y egresos de los fondos otorgados y rendir cuenta de los mismos. Supervisar y controlar la confección del inventario patrimonial y la actualización del mismo. Supervisar y coordinar las tareas de registro, administración y control de personal de la Dirección General.

Entender en el diligenciamiento de la documentación administrativa relacionada con las adquisiciones de bienes y servicios de la Dirección General.

Administrar el Sistema de Gestión y Administración Financiera (SIGAF).

Coordinar y Controlar las tareas de apoyo administrativo en lo concerniente a las acciones encomendadas a las Direcciones y sus demás departamentos dependientes, de la Dirección General.

Coordinar y gestionar las compras y contrataciones de acuerdo a las necesidades de la Dirección General.

Coordinar y controlar la provisión de insumos a las direcciones y departamentos de la Dirección General.

Protocolizar y llevar registro de las disposiciones que emite la Dirección General, siendo responsable asimismo de su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

División Técnica Administrativa

Funciones

Preparar la información necesaria para realizar la formulación y elaboración del presupuesto anual para la Dirección General.

Confeccionar la documentación contable, rendiciones y realizar pagos relacionados con la gestión operativa de la Dirección General.

Controlar la contabilidad de la Dirección General, los ingresos y egresos de los fondos otorgados a la Dirección General y preparar la documentación respaldatoria necesaria para la rendición de valores.

Confeccionar el inventario patrimonial, manteniéndolo actualizado y supervisar el resguardo de los bienes.

Efectuar la adquisición de bienes y servicios de la Dirección General. Gestionar la provisión de insumos a las direcciones y departamentos de la Dirección General.

División Despacho y Gestión Administrativa

Funciones

Efectuar las actividades de registro, administración y control de personal de la Dirección General.

Planificar y coordinar la elaboración de la información y documentación necesaria para efectuar los trámites correspondientes al personal de la Dirección General.

Efectuar el seguimiento de los trámites y actuaciones en materia de recursos humanos de todas las áreas dependientes de la Dirección General.

Realizar las tareas de apoyo administrativo en lo concerniente a las acciones encomendadas a las Direcciones y sus demás departamentos dependientes, de la Dirección General. Informar y despachar la documentación y las actuaciones que tramiten en el Departamento Administrativo.

Dirección de Asuntos Legales y Normativa Fiscal

Funciones

Asesorar al Director General y emitir opinión jurídica en todas las cuestiones legales del área.

Elaborar los proyectos de modificaciones al Código Fiscal y Ley Tarifaria anual y demás normas tributarias.

Elaborar el texto ordenado del Código Fiscal, normas reglamentarias e interpretativas de alcance general.

Entender en los pedidos originados por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires relacionados con la materia impositiva y fiscal.

Intervenir en el trámite de las solicitudes de condonaciones por parte de los contribuyentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir en los recursos jerárquicos interpuestos en materia tributaria.

Intervenir en las actuaciones remitidas por los distintos organismos a consideración de la Dirección General.

Entender en la elaboración de informes técnico-jurídicos sobre consultas en materia de interpretación de normas tributarias a solicitud de contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y distintas áreas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir en la tramitación de planes especiales de pago en materia tributaria y reintegro de haberes de agentes y ex agentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Departamento de Normativa Fiscal

Funciones

Elaborar los proyectos de modificaciones al Código Fiscal y Ley Tarifaria, demás normas tributarias, reglamentarias y normas interpretativas de alcance general.

Elaborar el texto ordenado del Código Fiscal.

Elaborar actos administrativos de alcance particular.

Proponer proyectos de armonización, actualización, recopilación y sistematización de las normas tributarias vigentes en ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

Emitir informes técnico-jurídicos sobre consultas en materia de interpretación de normas tributarias a solicitud de contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y distintas áreas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Intervenir en la tramitación de planes especiales de pago en materia tributaria y reintegro de haberes de agentes y ex agentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

División Dictámenes

Funciones

Supervisar y coordinar los dictámenes técnicos requeridos por la Dirección General, las distintas áreas de la Repartición y los contribuyentes, instando la uniformidad de criterios en la aplicación de las normas legales.

Supervisar y coordinar los proyectos de reformas a las normas tributarias.

Supervisar el estudio y recopilación de la jurisprudencia judicial y administrativa en materia tributaria a efectos de proponer cursos de acción a seguir por la Dirección General y administrar la base de datos conteniendo la información.

Participar en las propuestas de modificación al Código Fiscal, Ley Tarifaria y la reglamentación del primero.

División Normativa y Reglamentación Fiscal

Funciones

Participar en la elaboración de los proyectos de modificación al Código Fiscal y Ley Tarifaria, normas reglamentarias e interpretativas de alcance general. Elaborar el texto ordenado del Código Fiscal.

Elaborar proyectos de actos administrativos de alcance particular (resolución de recursos jerárquicos en materia fiscal, resolución de recursos de reconsideración contra VIR y valores referenciales que se establezcan y resolución de solicitudes de condonación de deudas tributarias).

División Planes de Facilidades

Funciones

Intervenir en la tramitación de las solicitudes de planes especiales de facilidades de pago en materia tributaria, tanto en su análisis técnico de factibilidad como en la elaboración del proyecto del acto administrativo que lo otorga.

Intervenir en la tramitación de solicitudes de planes especiales de facilidades de pago en casos de reintegro de haberes de agentes y ex agentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su análisis técnico de factibilidad y en la elaboración del proyecto de acto administrativo que lo otorga.

Departamento de Asuntos Legales

Funciones

Entender en el trámite de actuaciones que en materia tributaria y fiscal sean remitidas a intervención del área.

Entender en el trámite de los recursos jerárquicos que en materia tributaria interpongan los contribuyentes, elaborando el informe del art. 13 de la Ley 1218, dejando asentada la opinión del área respectiva acerca de la cuestión sometida a dictamen.

Entender en el trámite de pedidos y requerimientos que en materia tributaria realice la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Realizar dictámenes e informes técnicos-jurídicos en cuestiones relacionadas con la materia tributaria.

Evaluar la procedencia de las condonaciones solicitadas por los contribuyentes de acuerdo a la normativa en la materia.

Disponer el diligenciamiento del despacho de las actuaciones de acuerdo a las normas y disposiciones vigentes.

Intervenir en los oficios judiciales y los distintos requerimientos solicitados por la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

División Recursos Jerárquicos

Funciones

Intervenir en la tramitación de los Recursos Jerárquicos presentados por los contribuyentes en materia tributaria, elaborando los informes técnico-jurídicos exigidos por el art. 13 de la Ley 1218.



Analizar y evaluar las presentaciones recursivas efectuadas por contribuyentes, emitiendo informes técnico-jurídicos al efecto.

Realizar la contestación de Oficios Judiciales relacionados con la competencia del área y de las actuaciones en trámite por ante la misma, así como de toda solicitud formulada al respecto por la Procuración General.

Emitir opinión jurídica en materia tributaria mediante confección de informes jurídicos, acerca de aquellas cuestiones traídas a consideración del área.

División Análisis Tributario

Funciones

Expedirse en torno a las solicitudes de Condonación de Deuda formuladas por contribuyentes en relación a los Impuestos, Tasas y Contribuciones establecidas en el Código Fiscal. Intervenir en las actuaciones sometidas a consideración del área, vinculadas a aspectos jurídicos en cuestiones tributarias.

Analizar, evaluar y evacuar consultas legales en aspectos impositivos sobre casos particulares, mediante la confección de informes técnicos al efecto

Realizar la contestación de Oficios Judiciales relacionados con la competencia del área y de las actuaciones en trámite por ante la misma, así como de toda solicitud formulada al respecto por la Procuración General.

Tomar intervención en las actuaciones relacionadas con los distintos requerimientos efectuados por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dirección de Economía y Estadística Fiscal

Funciones

Asesorar al Director General en las cuestiones relacionadas con el área. Analizar el impacto del sistema tributario local sobre la economía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Analizar los gravámenes impositivos vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y realizar estudios sobre su evolución, y estudios comparativos con el resto de las jurisdicciones. Realizar el seguimiento de nivel, evolución, mora, cumplimiento y proyección de la recaudación de los gravámenes impositivos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su relación con el sistema tributario e incidencia en la actividad económica.

Analizar la coyuntura y las proyecciones económicas y determinar las posibles o probables repercusiones sobre los ingresos fiscales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Analizar las distintas alícuotas de los impuestos, tasas

contribuciones, contribuciones especiales, servicios y servicios especiales para su determinación e incorporación en el proyecto de Ley Tarifaria Anual.

Desagregar y realizar aperturas de actividades económicas en el Nomenclador de Actividades Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Departamento Económico Fiscal

Funciones

Elaborar estudios e informes en cumplimiento de la competencia encomendada al área. Realizar informes técnicos y de estadística tributaria a pedido de la superioridad.

Recopilar la información económica y tributaria suministrada por organismos públicos y privados.

Dirección de Estudios y Proyectos Especiales

Funciones

Asesorar al Director General en los temas relacionados con la materia imposición fiscal. Realizar estudios y análisis referidos a valores de mercado de terrenos y construcciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Realizar estudios comparativos de valores de venta de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Confeccionar la información necesaria para la elaboración del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otros valores referenciales que resulten necesarios.

Proponer la modificación y/o actualización de los textos legales respectivos en materia de valuaciones fiscales y alícuotas impositivas aplicables.

Entender en todo proyecto normativo relacionado con el tema tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Entender en todo proyecto normativo tributario relacionado con la competencia de la Dirección. Intervenir en el trámite de los reclamos contra la estimación del VIR y otros valores referenciales, por parte de los contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Departamento de Estudios

Funciones

Realizar estudios sobre la evolución técnica y económica de los desarrollos arquitectónicos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Realizar estudios sobre los parámetros de depreciación de las construcciones y proponer la adecuación de las tablas respectivas.

Proponer la actualización normativa en materia fiscal, que contemple la dinámica del proceso evolutivo de los basamentos tributarios. Analizar el resultado de la aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) en los diferentes barrios de la Ciudad como así también de otros valores referenciales que se establezcan. Realizar los estudios fiscales que se le encomienden.

División Actualización de Normativa

Funciones

Mantener actualizada el archivo y/o base de datos de normativas vigentes inherentes a las todas las actividades desarrolladas por la Dirección (Código Fiscal, Ley Tarifaria, Valor Inmobiliario de Referencia y valores referenciales que se establezcan).

Efectuar estudios comparativos de las diferentes formas de valuación de inmuebles en los distintos municipios del país y su relación con el valor de mercado.

Efectuar estudios comparativos de la conformación del impuesto inmobiliario en los diferentes municipios del país y en especial con respecto a la normativa vigente en la Ciudad de Bs. As. Estudiar la correlación entre la definición de destinos constructivos en la Ley Tarifaria y las prescripciones constructivas para cada uso en el Código de la Edificación y de Habilitaciones y Permisos.

División Evaluación de Recursos y Tasaciones

Funciones

Evaluación de recursos presentados contra el Valor Inmobiliario de Referencia y valores referenciales que se establezcan.

Efectuar las inspecciones y/o tasaciones necesarias para resolver los recursos presentados. Efectuar los relevamientos de rutina para mantener actualizada la base de datos con valores de mercado de los diferentes destinos constructivos y localizaciones barriales

Investigar las innovaciones tecnológicas de las diferentes tipologías constructivas y su incidencia en los costos de la construcción.

Asistir a Congresos Nacionales de Tasación de Inmuebles a fin de incorporar nuevas metodologías de tasación.

Departamento de Información y Análisis

Funciones

Recopilar información relativa a costos de reposición de edificios, valores de mercado de terrenos y construcciones.

Realizar estudios comparativos según zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Proponer los ajustes necesarios en la metodología de

implementación del VIR y en los valores unitarios correspondientes a los diferentes destinos constructivos y categorías como así también de otros valores referenciales que se establezcan.

Producir las series estadísticas necesarias para proyectar las políticas en materia de valuaciones fiscales, sus imposiciones y demás temas fiscales que se le encomienden.

División Sistematización de Datos

Funciones

Organizar y sistematizar la información que se intercambia con las distintas áreas de la Subdirección General de Sistemas referente a la implementación de los proyectos de la Dirección (Valor Inmobiliario de Referencia y valores referenciales que se establezcan). Organizar y sistematizar las bases de datos de valores venales de propiedades, según sus diferentes localizaciones y destinos constructivos.

Recopilar y Sistematizar información catastral referente a afectaciones parcelarias, vías principales y secundarias en lo referente a su influencia sobre la valuación de inmuebles. Recopilar y Sistematizar información sobre Centros Comerciales a Cielo Abierto en los distintos barrios de la Ciudad.

División Estadística

Funciones

Efectuar estudios estadísticos de la evolución de valores de mercado para los diferentes destinos constructivos.

Efectuar estudios estadísticos de la evolución de reclamos VIR, con respecto a escrituras realizadas y de valores referenciales que se establezcan

Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario

Funciones

Realizar las valuaciones fiscales de los inmuebles de la Ciudad con arreglo a las leyes específicas vigentes en la materia, conformando con su empadronamiento, registro y mantenimiento, la base imponible necesaria para emitir los gravámenes inmobiliarios de Ley.

Dirección Técnica

Funciones

Ejecutar todas las tareas de estudio y encuadramiento jurídico administrativo de las actuaciones relacionadas con valuaciones fiscales inmobiliarias, en orden a la determinación, informatización, notificación y encauzamiento de las mismas para permitir recaudar los gravámenes inmobiliarios.

Departamento Operativa

Funciones

Realizar el estudio de las actuaciones conforme al plexo normativo vigente en materia valuatoria, produciendo la información correspondiente y/o proyectando el acto administrativo que corresponda.

Realizar la adecuación técnico administrativa que requieren las incorporaciones y/o modificaciones al Padrón Inmobiliario, remitiéndolas para su inclusión en el mismo. Realizar el control de la información ya sistematizada, dándole el curso necesario para las notificaciones del caso.

Realizar la tramitación de todos los oficios judiciales y requerimientos producidos por la Procuración General que ingresen a la Subdirección General.

Departamento de Recursos

Funciones

Sustanciar los recursos administrativos interpuestos contra las valuaciones fiscales, proyectando los actos administrativos a que hubiere lugar conforme a la Ley.

Departamento Gestión de Antecedentes Técnicos

Funciones

Efectuar el control y registro de toda la documentación que ingresa a la Subdirección General y de la que egresa de la misma.

Mantener actualizado el Sistema informático de documentación técnica existente.

Colaborar en las tareas de digitalización de datos.

División Documentación Zona Sur

Funciones

Incorporar a las actuaciones en trámite los antecedentes técnicos de los inmuebles de la zona sur de la Ciudad.

Mantener la clasificación de la documentación que obre bajo su responsabilidad a los efectos de rápida ubicación.

División Documentación Zona Norte

Funciones

Incorporar a las actuaciones en trámite los antecedentes técnicos de los inmuebles de la zona norte de la Ciudad.

Mantener la clasificación de la documentación que obre bajo su responsabilidad a los efectos de rápida ubicación.

División Mesa de Entradas y Salidas

Funciones

Controlar y Registrar el ingreso y egreso de la documentación a la Subdirección General.

Distribuir la documentación ingresada en las distintas unidades de organización de la Subdirección General.

Departamento de Enlace Técnico

Funciones

Recibir y distribuir todas las actuaciones que ingresen a la Dirección General Adjunta. Confeccionar y diligenciar las notificaciones pertinentes, utilizando los distintos medios previstos en la Ley.

Atender y proveer los pedidos de vista y testimonios que le sean requeridos.

Departamento de Planimetría

Funciones

Ajustar el Catastro físico con el Catastro económico por medio de la asignación de partidas matrices.

Registrar las modificaciones perimetrales parcelarias en base a la documentación que se reciba.

Mantener actualizado el Catastro físico de la Ciudad de Buenos Aires de conformidad con lo informado por la Dirección General de Registros de Obras y Catastro.

Dirección de Inspecciones

Funciones

Planificar y dirigir las inspecciones que resulten necesarias para cumplir con el cometido de la Dirección General Adjunta, sujetando su realización a los parámetros técnicos en vigor.

Departamento Zona A

Departamento Zona B

Departamento Zona C

Funciones

Distribuir, ordenar y supervisar las inspecciones técnicas que se le encomienden en los distintos circuitos de la Ciudad, con arreglo a la normativa vigente en materia de valuaciones fiscales inmobiliarias.

Departamento de Coordinación Administrativa

Funciones

Supervisar la documentación y los procedimientos administrativos previos y posteriores a la actividad Valuatoria.

Divisiones Zonas A, B y C

Funciones

Realizar todas las tareas administrativas relacionadas con cada empadronamiento dentro de su zona de inspección.

Efectuar el control de gestión interno de la División.

Dirección de Control de Empadronamientos

Funciones

Efectuar el control del estado de empadronamiento de los inmuebles detectando las diferencias que surjan entre los hechos constructivos no declarados y la base registral para su posterior incorporación al Padrón

Departamento de Operativos

Funciones

Coordinar los operativos de inspección programados desde la Dirección de Control de Empadronamientos.

Efectuar los empadronamientos que resulten de los operativos de inspección.

Departamento Investigación y Actualización Fiscal

Funciones

Recopilar Y Procesar datos estadísticos que permitan la toma de decisiones en materia de incorporación de novedades al padrón inmobiliario.

Determinar y priorizar las acciones necesarias para mantener actualizado el padrón inmobiliario.

División Administrativa

Funciones

Realizar las tareas administrativas relacionadas con cada empadronamiento.

Efectuar el control de gestión interno de la División.

Departamento de Sistemas de Información Geográfica

Funciones

Administrar y operar los sistemas informáticos relacionados al mantenimiento del registro económico de los bienes inmuebles de la Ciudad, con su descripción física, gráfica, geográfica y jurídica; base para la planificación, implementación y gestión de las cargas fiscales que se proyectan sobre ellos.

Administrar y operar los sistemas informáticos relacionados a la determinación de las valuaciones inmobiliarias y de los gravámenes emergentes del impacto de las novedades catastrales en el registro respectivo, de acuerdo a lo establecido en el Código Fiscal.

Gestionar y administrar la información alfanumérica, gráfica, geográfica y los sistemas informáticos relacionados, que coadyuve a la planificación, el control y la toma de decisiones de esta Administración Gubernamental.

Intervenir en la definición y aplicación de los proyectos normativos de determinación de la valuación de los inmuebles y de las tasas e impuestos emergentes.

Asegurar la inmediata disponibilidad de la información generada, en forma fehaciente y actualizada.

Prestar apoyo técnico, sobre los temas de su competencia, a otras áreas de la AGIP y del Gobierno de la Ciudad.

Promover acciones que mejoren de modo continuo la calidad de la información generada y la atención a los usuarios.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Procesos y Operaciones

Funciones

Coordinar, ejecutar y supervisar los procesos relativos al ingreso de las novedades en las bases de datos catastrales y valuatorias.

Coordinar, ejecutar y supervisar los procesos masivos inherentes a la liquidación del Impuesto sobre Diferencias de Avalúo, intimación de la deuda en mora, transferencia a gestión judicial, prescripción y toda tarea relacionada.

Coordinar, ejecutar y supervisar los procesos periódicos de generación de información estadística, requerida por las distintas áreas de la AGIP, del Gobierno de la Ciudad y otros organismos externos a él.

Requerir, como unidad coordinadora de procesos, la intervención de la División Administración y de la División Análisis de Información, a efectos de cumplimentar las incumbencias que le fueron asignadas.

Promover acciones que mejoren de modo continuo la calidad de la información generada y la atención a los usuarios.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Administración

Funciones

Realizar las tareas administrativas relacionadas con las incumbencias del Departamento; en particular, cumplimentar las requeridas por la División Procesos y Operaciones, al actuar esta última como unidad coordinadora.

Promover acciones que mejoren de modo continuo la calidad de la información generada y la atención a los usuarios.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Análisis de Información

Funciones

Atender los requerimientos de procesamiento de la información relacionada a las incumbencias del Departamento; en particular, cumplimentar los recibidos de la División Procesos y Operaciones, al actuar esta última como unidad coordinadora.

Investigar, evaluar y proponer el uso de nuevas tecnologías de sistemas de información geográfica.

Asesorar a los usuarios sobre la utilización de la información geográficamente referenciada, capacitarlos y asistirlos técnicamente.

Obtener o generar información geográficamente referenciada para ser incorporada a los sistemas informáticos respectivos.

Promover acciones que mejoren de modo continuo la calidad de la información generada y la atención a los usuarios.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

c) PERSONAL AFECTADO

<u>Dirección General Análisis Fiscal</u>	1
Dep. Administrativo	3
Divisiones	2
<u>Dirección Economía y Análisis Fiscal</u>	
Dirección	2
Departamentos	1
<u>Dirección Asuntos Legales y Normativa Fiscal</u>	
Dirección	1
Departamentos	10
Divisiones	5
<u>Dirección Estudios y Proyectos Especiales</u>	
Dirección	2
Departamentos	6
Divisiones	4
<u>Total Dirección General Análisis Fiscal</u>	<u>37</u>
<u>Subdirección General de Empadron.Inmobiliario</u>	
Subdirector General	1
Dep. Sistemas de Información Geográfica	2
Divisiones	2
<u>Dirección Técnica</u>	
Dirección	1
Departamentos	28
Divisiones	14
<u>Dirección Inspecciones</u>	
Dirección	1
Departamentos	4
Divisiones	51
<u>Dirección Control de Empadronamiento</u>	
Dirección	3
Departamentos	24
Divisiones	22
<u>Total Sub-dirección General Análisis Fiscal</u>	<u>153</u>

ANEXO IV

TABLAS DE DESTINOS CONSTRUCTIVOS Y CATEGORÍAS DE INMUEBLES

<i>Tabla de Valor Real de Edificación [\$/m²] (VRE - VFH) para el año 2013 (segmentado por Categoría y Destino Constructivo)</i>										
Destino Constructivo		Categoría								
		A2	A1	A	B	C1	C	D	E	F
1	Vivienda Unifamiliar - Casas velatorias	1.272,25	1.211,67	1.153,97	956,94	924,99	869,09	721,63	383,40	..
2	Vivienda Multifamiliar	1.179,55	1.123,38	1.069,89	925,56	879,01	797,55	674,56	378,07	..
3	Material precario	..	..	..	..	..	..	..	201,11	156,25
4	Oficinas / Establecimientos educacionales (Colegios - Universidades)	..	1.417,90	1.350,38	1.176,56	..	859,68	660,13	388,11	..
5	Negocios - Centro de Compras - Galerías Comerciales - Veterinarias - Cajeros Automáticos - Salones - Entidades Financieras (sin Tesoro)	..	1.324,34	1.261,28	1.053,57	..	863,44	640,99	388,11	220,25
6	Cines - Teatros - Salas de Juegos de Azar - Centros Culturales	..	..	1.480,90	1.248,73	..	956,94	571,03	..	..
7	Edificios no comunes - Terminales de Transportes	..	..	1.215,47	1.058,91	..	773,71	..	..	..
8	Garajes - Guardacoches - Cocheras	..	..	641,93	555,34	..	478,47	404,74	189,19	136,17
9	Mercados - Supermercados	..	..	941,25	847,13	..	753,00	..	..	..
10	Hoteles - Hoteles Residenciales - Apart Hotel - Casas de Pensión - Albergues - Institutos Geriátricos	..	1.570,43	1.495,65	1.279,16	..	1.094,05	908,62	676,45	..
11	Templos	..	..	1.356,34	1.084,32	..	772,45	455,57	..	..
12	Colegios - Clubes	..	..	1.004,00	894,19	..	753,00	627,50	470,63	..
13	Bancos	..	..	1.709,94	1.512,28	..	1.292,65	..	..	..
14	Industrias - Fábricas - Talleres	..	..	827,61	752,37	..	640,36	549,06	439,25	313,75
15	Depósitos	..	..	744,78	677,07	..	576,36	494,16	395,33	282,38
16	Hospitales - Sanatorios - Clínicas - Policlínicos - Institutos Médicos (con internación)	..	1.877,79	1.788,38	1.430,70	..	1.192,25	894,19	..	..
17	Consultorios Externos - Laboratorios de Análisis Clínicos - Laboratorios Radiológicos; o similares (sin internación)	..	..	1.096,24	909,25	..	825,79	685,54	..	..
18	Estaciones de Servicio	..	..	..	1.357,28	..	764,30	421,68	..	..

ANEXO IV

TABLAS DE DESTINOS CONSTRUCTIVOS Y CATEGORÍAS DE INMUEBLES
(CONT.)

<i>Otros Destinos</i>			
Categoría única		Unidades [§]	por
19	Natatorio terreno -alisado de cemento	229,04	m3
20	Natatorio en terreno con revestimiento	305,91	m3
21	Natatorio en terreno con climatizacion	343,56	m3
22	Tanques industriales	251,00	m3
23	Cámaras frigorificas	125,50	m2
24	Graderías de madera	78,44	m
25	Graderías de H°A°	109,81	m
26	Cocheras descubiertas	100,40	m2
27	Natatorio elevadas-alisado de cemento	94,13	m3
28	Natatorio elevadas con revestimiento	131,78	m3
29	Natatorio elevadas con climatización	120,48	m3
30	Sistema integrados de automatización	3,50	%
31a	Plotes hasta 8 mtsd	3,00	%
31b	Plotes hasta 20 mts	6,00	%
31c	Plotes mas de 20 mts	9,00	%
32	Canchas deportivas descubiertas	7,22	m2

ANEXO V

INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

a) RECURSOS

Cuadro comparativo de los Ingresos Tributarios Totales, Sobre el Patrimonio e Inmuebles

Descripción	2011	P	2012	P	I	2013	P	I
Ingresos Tributarios	24.194.547.193	100,00	31.205.029.747	100,00	1,29	43.891.569.338	100,00	1,41
Sobre el Patrimonio	3.108.234.369	12,85	4.638.713.706	14,87	1,49	6.409.683.028	14,60	1,38
Inmuebles	1.572.833.174	6,50	2.853.387.508	9,14	1,81	4.096.239.427	9,33	1,44
	P /	50,60	P /	61,51		P /	63,91	

Cuadro: elaboración propia con datos de las Cuentas de Inversión 2011, 2012 y 2013.

P Representa la participación porcentual de los Ingresos Sobre el Patrimonio e Inmuebles en relación a los Ingresos Tributarios

P1 Representa la participación porcentual de los ingresos de los tributos sobre los Inmuebles en relación a los Ingresos Sobre el Patrimonio.

I Es la relación interanual de cada agrupación de ingresos.

Se puede observar que a partir del año 2012, en el que se implementó la Valuación Fiscal Homogénea, los ingresos provenientes de los tributos que recaen sobre los inmuebles, han tenido un incremento considerable, que fundamentalmente se corresponde con la aplicación de esa metodología.

b) GASTOS

Ejecución financiera de los programas presupuestarios de la AGIP por inciso Año 2013

Prog	Descripción	1. Gastos en Personal	2. Bienes de Consumo	3. Servicios No Person.	4. Bienes de Uso	Total
3	Actividades Comunes A Los Prog. 84, 85, 86, 87 Y 88	407.095.851	3.433.628	66.631.968	4.749.742	481.911.189
84	Relaciones Con La Comunidad	843.783	320.547	4.554.489		5.718.819
85	Desarrollo Tecnológico	154.873	364.276	78.742.928	40.219.075	119.481.152
86	Fiscalización	752.989	77.244	2.363.633		3.193.866
87	Recaudación Tributaria	1.205.024	187.526	18.745.521	133.382	20.271.453
88	Desarrollo Y Actualización De La Legislación Tributaria	25.137	3.828	136.221	90	165.276
89	Sistema Estadístico De La Ciudad	31.331.490	744.495	30.583.391	4.287.947	66.947.323
90	Plan Nacional De Estadística			1.367.299		1.367.299
TOTALES AGIP		441.409.147	5.131.544	203.125.450	49.390.236	699.056.377

Cuadro: Elaboración propia con datos de la Cuenta de Inversión 2013.

Cuadro comparativo de los importes devengados correspondiente a los programas presupuestarios de la AGIP, por inciso

Inc		2011	2012		2013	
#	Descrip.	Imp. Deveng.	Imp. Deveng.	I	Imp. Deveng.	I
1	Gastos en Personal	251.186.780	344.597.026	1,37	441.409.147	1,28
2	Bienes de Consumo	4.406.420	5.949.278	1,35	5.131.544	0,86
3	Servicios No Person.	111.861.158	156.612.037	1,40	203.125.450	1,30
4	Bienes de Uso	24.032.664	42.069.127	1,75	49.390.236	1,17
Totales		391.487.022	549.227.468	1,40	699.056.377	1,27

Cuadro: elaboración propia con datos de las Cuentas de Inversión 2011, 2012 y 2013.

I Es la relación interanual de cada agrupación de ingresos.

ANEXO VI

DESCRIPCIÓN DE LA MUESTRA

a) Muestra de los inmuebles seleccionados

#	Com.	P.Matriz	P.Horiz
1	1	110.961	3.504.725
2	1	212.116	3.930.150
3	1	215.381	1.218.286
4	1	217.319	2.312.208
5	1	219.133	1.733.143
6	1	220.914	2.830.207
7	1	222.215	1.714.169
8	1	223.393	1.078.982
9	1	223.867	1.879.412
10	1	450.555	3.727.527
11	1	451.644	1.445.440
12	1	453.469	1.700.481
13	2	440.127	1.001.904
14	2	441.571	2.369.170
15	2	442.707	3.573.293
16	2	443.929	1.128.657
17	2	445.671	2.920.260
18	2	447.673	1.105.497
19	2	448.092	1.944.114
20	2	452.270	3.002.005
21	3	180.805	3.793.978
22	3	186.179	3.727.036
23	3	193.888	1.064.595
24	3	201.134	3.177.719
25	3	205.305	3.126.621
26	3	207.122	1.412.026
27	4	45.026	3.118.685
28	4	108.654	1.931.167
29	4	118.194	1.040.601
30	4	124.598	1.752.832
31	5	109.471	
32	5	153.903	3.819.561

#	Com	P.Matriz	P.Horiz
33	5	170.671	3.111.333
34	5	173.087	1.034.594
35	5	179.501	3.583.405
36	5	194.382	1.717.721
37	6	132.485	
38	6	154.837	1.493.891
39	6	158.705	3.900.606
40	6	174.026	3.918.224
41	6	176.730	3.113.278
42	6	179.073	1.737.359
43	7	49.148	
44	7	134.460	2.928.987
45	7	140.764	1.584.323
46	7	146.966	3.795.729
47	7	156.107	1.305.674
48	8	67.232	
49	8	97.149	2.921.199
50	9	16.037	3.555.032
51	9	26.946	3.807.822
52	9	73.899	3.565.507
53	9	96.750	3.824.942
54	10	5.527	3.681.870
55	10	97.357	3.655.093
56	10	285.376	1.353.769
57	10	309.362	3.799.278
58	11	250.359	1.023.815
59	11	259.985	1.143.573
60	11	272.903	1.915.450
61	11	305.046	1.873.527
62	11	314.391	3.941.699
63	12	342.901	
64	12	347.809	2.319.395

#	Com	P.Matriz	P.Horiz
65	12	353.091	1.939.922
66	12	362.095	2.319.879
67	12	373.672	3.814.862
68	12	378.652	3.894.618
69	13	326.963	1.892.369
70	13	335.518	1.642.249
71	13	337.365	1.674.678
72	13	341.678	3.696.541
73	13	374.630	1.334.150
74	13	376.972	1.709.996
75	13	378.464	3.730.572
76	13	408.841	1.250.580
77	13	410.764	3.527.979
78	13	415.825	1.949.358
79	13	417.237	3.637.943
80	14	411.311	3.110.008
81	14	413.250	3.547.150
82	14	416.513	3.745.494
83	14	423.351	1.562.247
84	14	425.870	1.563.622
85	14	427.778	1.469.317
86	14	429.610	3.747.702
87	14	430.710	1.830.355
88	14	432.798	3.885.152
89	14	433.409	1.713.465
90	14	433.914	3.867.688
91	14	448.251	3.132.088
92	15	231.108	1.896.983
93	15	245.010	
94	15	312.112	1.857.405
95	15	420.103	1.566.150
96	15	433.735	3.653.366

Com.: Comuna **P.Matriz:** Partida Matriz **P.Horiz:** Partida Horizontal

b) Tamaño Muestral

Para la determinación del tamaño de la muestra sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el fin de comprobar los cálculos de las Valuaciones Fiscales Homogéneas, se definió como universo la totalidad del

padrón de inmuebles de la C.A.B.A. del año 2013 de la AGIP, el cual contenía 1.837.653 registros.

Se efectuó una selección aleatoria, sobre bases estadísticas, de una muestra. Se consideró un error aceptable del 10% y un índice de confiabilidad del 95%, a partir de estas variables, la muestra quedó determinada en 96 registros.

Se estratificó el universo en función de las 15 comunas que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se determinó la cantidad de registros a seleccionar por comuna, de acuerdo a su relación con el total. La selección se realizó en forma aleatoria.

Comuna	Registros		Totales	%	Muestra
	Primer	Último			
1	1	223.019	223.019	12,14	12
2	223.020	378.527	155.508	8,46	8
3	378.528	505.541	127.014	6,91	6
4	505.542	588.102	82.561	4,49	4
5	588.103	698.717	110.615	6,02	6
6	698.718	820.042	121.325	6,60	6
7	820.043	922.637	102.595	5,58	5
8	922.638	968.246	45.609	2,48	2
9	968.247	1.040.606	72.360	3,94	4
10	1.040.607	1.121.822	81.216	4,42	4
11	1.121.823	1.222.457	100.635	5,48	5
12	1.222.458	1.338.793	116.336	6,33	6
13	1.338.794	1.527.927	189.134	10,29	11
14	1.527.928	1.734.323	206.396	11,23	12
15	1.734.324	1.837.653	103.330	5,62	5
Total C.A.B.A.			1.837.653	100,00	96